

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 156/2020

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani

Codice fiscale: CLPRRT65E26L400A

Studio in: Viale Vittorio Emanuele II 107 - 24053 Brignano Gera
D'Adda

Telefono: 0363-815859

Fax: 0363-815859

Email: tekne2000.roberto@gmail.com

Pec: roberto.colpani@archiworldpec.it

Beni in **Spirano (BG)**
Località/Frazione
via Monte Grappa n 1

INDICE

Lotto: 001 - Negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	23
Corpo: Negozio.....	23
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: Negozio.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE	27
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	27
Corpo: Negozio.....	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: Negozio.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: Negozio.....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo:.....	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: Negozio.....	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: Negozio.....	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima	30
Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

Lotto: 002 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	32
Corpo: Appartamento A - Piccolo.....	32
2. DESCRIZIONE	32
DESCRIZIONE GENERALE	32
Corpo: Appartamento A - Piccolo.....	33
3. PRATICHE EDILIZIE	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	36
Corpo: Appartamento A - Piccolo.....	36
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	36
Corpo: Appartamento A - Piccolo.....	36
5. CONFORMITÀ CATASTALE	36
Corpo: Appartamento A - Piccolo.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	36
Corpo:.....	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	37
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	37
Corpo: Appartamento A - Piccolo.....	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	37
Corpo: Appartamento A - Piccolo.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	38
11. STATO DI POSSESSO	38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	38
Criterio di stima	38
Fonti d'informazione	38
Valutazione corpi.....	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	39
Prezzo base d'asta del lotto.....	39

Lotto: 003 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	40
Corpo: Appartamento B - Grande	40
2. DESCRIZIONE	40
DESCRIZIONE GENERALE	40
Corpo: Appartamento B - Grande	41
3. PRATICHE EDILIZIE	43

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	44
Corpo: Appartamento B - Grande	44
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	44
Corpo: Appartamento B - Grande	44
5. CONFORMITÀ CATASTALE	44
Corpo: Appartamento B - Grande	44
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	44
Corpo:.....	45
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	45
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	45
Corpo: Appartamento B - Grande	45
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	45
Corpo: Appartamento B - Grande	45
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	46
11. STATO DI POSSESSO	46
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	46
Criterio di stima	46
Fonti d'informazione	46
Valutazione corpi.....	46
Adeguamenti e correzioni della stima.....	47
Prezzo base d'asta del lotto.....	47

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**

Località/Frazione
via Trento n° 5a

INDICE

Lotto: 004 - Appartamento in Villa con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	48
Corpo: Appartamento in villa	48
Corpo: Autorimessa.....	48
2. DESCRIZIONE	49
DESCRIZIONE GENERALE	49
Corpo: Appartamento in villa	49
Corpo: Autorimessa.....	53
3. PRATICHE EDILIZIE	54
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	55

Corpo: Appartamento in villa	55
Corpo: Autorimessa	55
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	55
Corpo: Appartamento in villa	55
Corpo: Autorimessa	56
5. CONFORMITÀ CATASTALE	56
Corpo: Appartamento in villa	56
Corpo: Autorimessa	56
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	57
Corpo: Appartamento in villa	57
Corpo: Autorimessa	57
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	57
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	58
Corpo: Appartamento in villa	58
Corpo: Autorimessa	58
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	59
Corpo: Appartamento in villa	59
Corpo: Autorimessa	59
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	60
11. STATO DI POSSESSO	60
Corpo: Appartamento in villa	60
Corpo: Autorimessa	60
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	60
Criterio di stima	60
Fonti d'informazione	60
Valutazione corpi	61
Adeguamenti e correzioni della stima	61
Prezzo base d'asta del lotto	62

Lotto: 005 - Appartamento in Villa con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	63
Corpo: Appartamento in villa	63
Corpo: Autorimessa	63
2. DESCRIZIONE	63
DESCRIZIONE GENERALE	63
Corpo: Appartamento in villa	64

Corpo: Autorimessa.....	67
3. PRATICHE EDILIZIE.....	68
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	69
Corpo: Appartamento in villa	69
Corpo: Autorimessa.....	69
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	69
Corpo: Appartamento in villa	69
Corpo: Autorimessa.....	70
5. CONFORMITÀ CATASTALE	70
Corpo: Appartamento in villa	70
Corpo: Autorimessa.....	71
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	71
Corpo: Appartamento in villa	71
Corpo: Autorimessa.....	71
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	71
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	72
Corpo: Appartamento in villa	72
Corpo: Autorimessa.....	72
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	73
Corpo: Appartamento in villa	73
Corpo: Autorimessa.....	73
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	74
11. STATO DI POSSESSO	74
Corpo: Appartamento in villa	74
Corpo: Autorimessa.....	74
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	74
Criterio di stima	74
Fonti d'informazione	74
Valutazione corpi.....	75
Adeguamenti e correzioni della stima.....	75
Prezzo base d'asta del lotto.....	76

Lotto: 006 - Appartamento in Villa con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	77
Corpo: Appartamento in villa	77
Corpo: Autorimessa.....	77

2. DESCRIZIONE	77
DESCRIZIONE GENERALE	77
Corpo: Appartamento in villa	78
Corpo: Autorimessa	81
3. PRATICHE EDILIZIE	82
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	83
Corpo: Appartamento in villa	83
Corpo: Autorimessa	83
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	83
Corpo: Appartamento in villa	83
Corpo: Autorimessa	84
5. CONFORMITÀ CATASTALE	84
Corpo: Appartamento in villa	84
Corpo: Autorimessa	85
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	85
Corpo: Appartamento in villa	85
Corpo: Autorimessa	85
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	85
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	86
Corpo: Appartamento in villa	86
Corpo: Autorimessa	86
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	87
Corpo: Appartamento in villa	87
Corpo: Autorimessa	88
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	88
11. STATO DI POSSESSO	88
Corpo: Appartamento in villa	88
Corpo: Autorimessa	88
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	88
Criterio di stima	88
Fonti d'informazione	88
Valutazione corpi	89
Adeguamenti e correzioni della stima	89
Prezzo base d'asta del lotto	90

Lotto: 007 - Appartamento in Villa con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	91
Corpo: Appartamento in Villa.....	91
Corpo: Autorimessa.....	91
2. DESCRIZIONE	91
DESCRIZIONE GENERALE	91
Corpo: Appartamento in Villa.....	92
Corpo: Autorimessa.....	95
3. PRATICHE EDILIZIE	96
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	97
Corpo: Appartamento in Villa.....	97
Corpo: Autorimessa.....	97
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	97
Corpo: Appartamento in Villa.....	97
Corpo: Autorimessa.....	98
5. CONFORMITÀ CATASTALE	98
Corpo: Appartamento in Villa.....	98
Corpo: Autorimessa.....	99
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	99
Corpo: Appartamento in Villa.....	99
Corpo: Autorimessa.....	99
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	99
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	100
Corpo: Appartamento in Villa.....	100
Corpo: Autorimessa.....	100
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	101
Corpo: Appartamento in Villa.....	101
Corpo: Autorimessa.....	101
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	102
11. STATO DI POSSESSO	102
Corpo: Appartamento in Villa.....	102
Corpo: Autorimessa.....	102
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	102
Criterio di stima	102
Fonti d'informazione	102
Valutazione corpi.....	103
Adeguamenti e correzioni della stima.....	103

Prezzo base d'asta del lotto..... 104

Lotto: 008 - Appartamento P.1 con Sottotetto e Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	105
Corpo: Appartamento piano primo.....	105
Corpo: Sottotetto	105
Corpo: Autorimessa e deposito bici	105
2. DESCRIZIONE	106
DESCRIZIONE GENERALE	106
Corpo: Appartamento piano primo.....	106
Corpo: Sottotetto	110
Corpo: Autorimessa e deposito bici	112
3. PRATICHE EDILIZIE.....	113
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	114
Corpo: Appartamento piano primo.....	114
Corpo: Sottotetto	115
Corpo: Autorimessa e deposito bici	115
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	115
Corpo: Appartamento piano primo.....	115
Corpo: Sottotetto	115
Corpo: Autorimessa e deposito bici	116
5. CONFORMITÀ CATASTALE	116
Corpo: Appartamento piano primo.....	116
Corpo: Sottotetto	117
Corpo: Autorimessa e deposito bici	117
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	117
Corpo: Appartamento piano primo.....	117
Corpo: Sottotetto	118
Corpo: Autorimessa e deposito bici	118
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	118
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	119
Corpo: Appartamento piano primo.....	119
Corpo: Sottotetto	119
Corpo: Autorimessa e deposito bici	120
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	120
Corpo: Appartamento piano primo.....	120

Corpo: Sottotetto	121
Corpo: Autorimessa e deposito bici	121
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	122
11. STATO DI POSSESSO	122
Corpo: Appartamento piano primo	122
Corpo: Sottotetto	122
Corpo: Autorimessa e deposito bici	122
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	122
Criterio di stima	122
Fonti d'informazione	122
Valutazione corpi.....	122
Adeguamenti e correzioni della stima.....	123
Prezzo base d'asta del lotto.....	124

Lotto: 009 - Appartamento piano primo con sottotetto e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	125
Corpo: Appartamento piano primo	125
Corpo: Sottotetto	125
Corpo: Autorimessa e deposito bici	125
2. DESCRIZIONE	126
DESCRIZIONE GENERALE	126
Corpo: Appartamento piano primo	126
Corpo: Sottotetto	130
Corpo: Autorimessa e deposito bici	131
3. PRATICHE EDILIZIE.....	132
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	134
Corpo: Appartamento piano primo	134
Corpo: Sottotetto	134
Corpo: Autorimessa e deposito bici	134
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	134
Corpo: Appartamento piano primo	134
Corpo: Sottotetto	135
Corpo: Autorimessa e deposito bici	135
5. CONFORMITÀ CATASTALE	136
Corpo: Appartamento piano primo	136
Corpo: Sottotetto	136

Corpo: Autorimessa e deposito bici	136
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	137
Corpo: Appartamento piano primo	137
Corpo: Sottotetto	137
Corpo: Autorimessa e deposito bici	137
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	137
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	139
Corpo: Appartamento piano primo	139
Corpo: Sottotetto	139
Corpo: Autorimessa e deposito bici	139
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	140
Corpo: Appartamento piano primo	140
Corpo: Sottotetto	140
Corpo: Autorimessa e deposito bici	141
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	141
11. STATO DI POSSESSO	141
Corpo: Appartamento piano primo	141
Corpo: Sottotetto	141
Corpo: Autorimessa e deposito bici	141
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	142
Criterio di stima	142
Fonti d'informazione	142
Valutazione corpi.....	142
Adeguamenti e correzioni della stima.....	143
Prezzo base d'asta del lotto.....	143

Lotto: 010 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	143
Corpo: Autorimessa.....	143
2. DESCRIZIONE	143
DESCRIZIONE GENERALE	143
Corpo: Autorimessa.....	143
3. PRATICHE EDILIZIE.....	145
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	145
Corpo: Autorimessa.....	145
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	145

Corpo: Autorimessa.....	145
5. CONFORMITÀ CATASTALE	146
Corpo: Autorimessa.....	146
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	146
Corpo: Autorimessa.....	146
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	146
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	147
Corpo: Autorimessa.....	147
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	147
Corpo: Autorimessa.....	147
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	147
11. STATO DI POSSESSO	147
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	148
Criterio di stima	148
Fonti d'informazione	148
Valutazione corpi.....	148
Adeguamenti e correzioni della stima.....	148
Prezzo base d'asta del lotto.....	148

Lotto: 011 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	23
Corpo: Autorimessa.....	23
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: Autorimessa.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE.....	27
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	27
Corpo: Autorimessa.....	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	27
Corpo: Autorimessa.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: Autorimessa.....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo: Autorimessa.....	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29

Corpo: Autorimessa.....	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima.....	30
Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

Lotto: 012 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	23
Corpo: Autorimessa.....	23
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: Autorimessa.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE.....	27
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	27
Corpo: Autorimessa.....	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	27
Corpo: Autorimessa.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: Autorimessa.....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo: Autorimessa.....	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima.....	30

Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

Lotto: 013 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	23
Corpo: Autorimessa.....	23
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: Autorimessa.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE.....	27
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	27
Corpo: Autorimessa.....	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	27
Corpo: Autorimessa.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: Autorimessa.....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo: Autorimessa.....	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima	30
Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

Lotto: 014 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	23
Corpo: Autorimessa.....	23
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: Autorimessa.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE	27
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	27
Corpo: Autorimessa.....	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: Autorimessa.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: Autorimessa.....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo: Autorimessa.....	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima	30
Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

Lotto: 015 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	23
Corpo: Autorimessa.....	23
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: Autorimessa.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE	27

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	27
Corpo: Autorimessa.....	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: Autorimessa.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: Autorimessa.....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo: Autorimessa.....	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima	30
Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

Lotto: 016 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	23
Corpo: Autorimessa.....	23
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: Autorimessa.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE	27
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	27
Corpo: Autorimessa.....	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: Autorimessa.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: Autorimessa.....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28

Corpo: Autorimessa.....	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima	30
Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

Lotto: 017 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	23
Corpo: Autorimessa.....	23
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: Autorimessa.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE.....	27
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	27
Corpo: Autorimessa.....	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	27
Corpo: Autorimessa.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: Autorimessa.....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo: Autorimessa.....	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29

11. STATO DI POSSESSO	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima	30
Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

Lotto: 018 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	23
Corpo: Autorimessa.....	23
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: Autorimessa.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE	27
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	27
Corpo: Autorimessa.....	27
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: Autorimessa.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: Autorimessa.....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
Corpo: Autorimessa.....	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: Autorimessa.....	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima	30
Fonti d'informazione	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

Lotto: 019 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	23
Corpo: Autorimessa.....	23
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: Autorimessa.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE	27
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	200
Corpo: Autorimessa.....	200
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: Autorimessa.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	200
Corpo: Autorimessa.....	200
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	200
Corpo: Autorimessa.....	200
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	201
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	201
Corpo: Autorimessa.....	201
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	202
Corpo: Autorimessa.....	202
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	202
11. STATO DI POSSESSO	202
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	202
Criterio di stima	202
Fonti d'informazione	202
Valutazione corpi.....	203
Adeguamenti e correzioni della stima.....	203
Prezzo base d'asta del lotto.....	203

Lotto: 020 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	204
Corpo: Autorimessa.....	204
2. DESCRIZIONE	204
DESCRIZIONE GENERALE	204

Corpo: Autorimessa.....	204
3. PRATICHE EDILIZIE.....	205
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	206
Corpo: Autorimessa.....	206
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	206
Corpo: Autorimessa.....	206
5. CONFORMITÀ CATASTALE	206
Corpo: Autorimessa.....	206
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	206
Corpo: Autorimessa.....	206
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	207
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	207
Corpo: Autorimessa.....	207
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	208
Corpo: Autorimessa.....	208
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	208
11. STATO DI POSSESSO	208
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	208
Criterio di stima.....	208
Fonti d'informazione	208
Valutazione corpi.....	209
Adeguamenti e correzioni della stima.....	209
Prezzo base d'asta del lotto.....	209

Beni in **Boltiere (BG)**
Località/Frazione
via Vicolo carminati n 6

INDICE

Lotto: 021 - Appartamento con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	210
Corpo: Appartamento	210
Corpo: Autprimessa	210
2. DESCRIZIONE	211
DESCRIZIONE GENERALE	211

Corpo: Appartamento	211
Corpo: Autorimessa.....	211
3. PRATICHE EDILIZIE	215
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	216
Corpo: Appartamento	216
Corpo: Autorimessa.....	216
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	217
Corpo: Appartamento	217
Corpo: Autorimessa.....	217
5. CONFORMITÀ CATASTALE	218
Corpo: Appartamento	218
Corpo: Autorimessa.....	218
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	218
Corpo: Appartamento	218
Corpo: Autorimessa.....	218
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	218
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	219
Corpo: Appartamento	219
Corpo: Autorimessa.....	219
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	37
Corpo: Appartamento	37
Corpo: Autorimessa.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	38
11. STATO DI POSSESSO	38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	38
Criterio di stima	38
Fonti d'informazione	38
Valutazione corpi.....	38
Adegamenti e correzioni della stima.....	39
Prezzo base d'asta del lotto.....	39

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani

Beni in **Spirano (BG)**
via Monte Grappa n 1



Lotto: 001 - Negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Monte Grappa n 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS [REDACTED] OMISSIS, foglio 15, particella 622, subalterno 710, indirizzo via Monte Grappa n. 1, piano PT, comune Spirano, categoria C/1, classe 2, consistenza 45 mq, superficie 63 mq, rendita € € 511.29

Derivante da: Atto di permuta Notaio OMISSIS del 05-03-2009

Confini: Nord: Pospiciente via Garibaldi Sud: A.U.I. Est: A.U.I. e cortile interno Ovest: Prospiciente via Monte Grappa e P.zza Libertà

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 622 sub 710 deriva dalla divisione-fusione particelle 622 sub 16 e sub 17

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è collocato in centro storico prospiciente all'estremo della piazza libertà a pochi passi dalla

chiesa parrocchiale san Gervasio e Protasio. Nella piazza vi sono alcuni negozi come ad esempio la panetteria, la fioreria, il bar e tabacchi ecc. Nelle vicinanze non vi è solo la chiesa ma anche l'oratorio con le strutture didattiche ed i campi da gioco, la scuola materna, le scuole elementari e medie, la palestra comunale, la casa di riposo. La piazza è stata rifatta da poco ed anche i fabbricati che ne delimitano lo spazio sono ben mantenuti il tutto risulta ordinato e di piacevole aspetto.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: I servizi offerti sono quelli tipici di un piccolo, Scuole per l'infanzia, elementari e medie (buona), Oratorio con campi da gioco (ottima), Casa di Riposo (buona), Palestra Comunale (Buona), Ufficio postale, farmacia ecc. (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio, Romano di Lombardia e Bergamo a circa 20/30 minuti di macchina più distanti Milano, Brescia, Cremona a circa 50/60 minuti in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Santuario di San Rocco con parco.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: A35 BRE.BE.MI raggiungibile a Bariano o Treviglio , A4 Torino-Trieste raggiungibile a Brembate 20-250m , Aeroporto Orio al Serio 20minuti in macchina

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Negozio**

Trattasi di negozio al piano terra composto da un grande salone posto in angolo tra via Garibaldi e Piazza Libertà, con retro negozio, disimpegno, bagno utilizzabile anche da persone disabili e porzione di portico sul retro.

Superficie complessiva di circa mq **84,85**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: periodo ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,50

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è come nuovo in quanto ristrutturato di recente

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Parete in muratura coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: Intonaco di calce e sabbia condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: ottime

<i>Plafoni</i>	materiale: In legno condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: ottime
Impianti	
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: certificato allegato alla richiesta di agibilità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2011
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione conformità del 27/01/2012 ditta GPN di OMISSIS
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	con radiatori
<i>Stato impianto</i>	durante il soprallugo era spento
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2011
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità del 12/01/2012 ditta Idraulica PDR







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA prot. n 6069 del 27/05/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero di porzione di edificio in via Monte Grappa

Oggetto: Pratica iniziale

Presentazione in data 27/05/2009 al n. di prot. 6069

Abitabilità/agibilità in data 27/03/2012 al n. di prot. 2990 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità non è mai stata rilasciata in quanto vige il silenzio assenso La pratica edilizia è la n° 27/2009

Numero pratica: DIA prot. n 1395 del 10/02/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero di porzione di edificio in via Monte Grappa

Oggetto: Variante definitiva alla DIA N. 6069

Presentazione in data 10/02/2011 al n. di prot. 1395

Abitabilità/agibilità in data 27/03/2012 al n. di prot. 2990 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità non è mai stata rilasciata in quanto vige il silenzio assenso La pratica edilizia è la n° 08/2011

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Monte Grappa n 1

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Monte Grappa n 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 3 del 16.02.2012

Zona omogenea:	1 - centro storico - nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art. 29 NTA allegato D
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art. 29 allegato D
Rapporto di copertura:	vedi art. 29 allegato D
Altezza massima ammessa:	vedi art. 29 allegato D
Volume massimo ammesso:	vedi art. 29 allegato D
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Monte Grappa n 1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 04/01/2008.** In forza di Dichiarazione di successione (n. 1034.1/2010); registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La dichiarazione di successione riguarda la quota parte del sig. Daminelli Giovanni

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/01/2008 al 05/03/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Spirano (BG), via Monte Grappa n 1

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Negozio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	73,73	1,00	73,73
Portico	sup lorda di pavimento	11,12	0,33	3,67
		84,85		77,40

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Spirano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la valutazione dei beni oggetto della stima parto dalle valutazioni OMI nelle quali la nostra zona viene classificata come zona B1. Zona centrale nella quale si prevedono valori per negozi in stato conservativo normale che variano da un minimo di €/mq 900 ad un massimo di €/mq 1450.

Osservando le pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari ho trovato in vendita alcuni locali commerciali posti nelle vicinanze del nostro negozio con una valutazione unitaria di €/mq 1.360,00.

Considerato che il nostro negozio è praticamente nuovo con buone finiture, vedi soffitto in legno, ma soprattutto è collocato in ottima posizione prospiciente la principale piazza del paese il valore trovato viene incrementato del 15%

€/mq 1360,00 x 1,15 = €/mq 1564,00 arrotondato a €/mq 1550,00

12.3 Valutazione corpi:**Negozio. Negozi, botteghe [C1]**

Spirano (BG), via Monte Grappa n 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.970,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	73,73	€ 1.550,00	€ 114.281,50
Portico	3,67	€ 1.550,00	€ 5.688,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.970,00
Valore corpo			€ 119.970,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 119.970,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 119.970,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio	Negozi, botteghe [C1]	77,40	€ 119.970,00	€ 119.970,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 11.997,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Pag. 30

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 107.973,00

Valore diritto e quota

€ 107.973,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **107.973,00**

Arrotondato:

€ **108.000,00**

Lotto: 002 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento A - Piccolo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Monte Grappa n 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] OMISSIS, foglio 15, particella 622, subalterno 712, indirizzo via Monte Grappa,1, piano P 1-2, comune Spirano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 62 mq, rendita € 278,89

Derivante da: Atto di permuta Notaio OMISSIS del 05-03-2009

Confini: Nord: Affaccio su via Garibaldi Sud: A.U.I. Est: A.U.I. Ovest: Affaccio su via Monte Grappa e P.zza Libertà

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 622 sub 712 deriva dalla divisione-fusione particelle 622 sub 16 e sub 17

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è collocato in centro storico prospiciente all'estremo della piazza libertà a pochi passi dalla chiesa parrocchiale san Gervasio e Protasio. Nella piazza vi sono alcuni negozi come ad esempio la panetteria, la fioreria, il bar e tabacchi ecc. Nelle vicinanze non vi è solo la chiesa ma anche l'oratorio con le strutture didattiche ed i campi da gioco, la scuola materna, le scuole elementari e medie, la palestra comunale, la casa di riposo. La piazza è stata rifatta da poco ed anche i fabbricati che ne delimitano lo spazio sono ben mantenuti il tutto risulta ordinato e di piacevole aspetto.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: I servizi offerti sono quelli tipici di un piccolo, Scuole per l'infanzia, elementari e medie (buona), Oratorio con campi da gioco (ottima), Casa di Riposo (buona), Palestra Comunale (Buona), Ufficio postale, farmacia ecc. (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio, Romano di Lombardia e Bergamo a circa 20/30 minuti di macchina più distanti Milano, Brescia, Cremona a circa 50/60 minuti in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Santuario di San Rocco con parco.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: A35 BRE.BE.MI raggiungibile a Bariano o Treviglio , A4 Torino-Trieste raggiungibile a Brembate 20-250m , Aeroporto Orio al Serio 20minuti in macchina

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento A - Piccolo**

Trattasi di appartamento bilocale posto su due livelli (piano primo e piano secondo), con doppio affaccio su via Garibaldi e su piazza Libertà. Al piano primo si trova il soggiorno con angolo cottura, una scala interna in ferro e legno collega questo livello al secondo piano dove si trova la camera con bagno.

Superficie complessiva di circa mq **65,18**

E' posto al piano: P 1-2

L'edificio è stato costruito nel: periodo ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. P 1 mt 2.90 - P 2 da mt 1.90 a mt 3.70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è come nuovo in quanto ristrutturato di recente

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: ottime
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Parete in muratura coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: Intonaco di calce e sabbia condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
<i>Plafoni</i>	materiale: In legno condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Rivestito in legno accessori: blindato condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: ottime
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2011
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità del 27/01/2012 ditta GPN di OMISS
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	con radiatori
<i>Stato impianto</i>	durante il sopralluogo era spento
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2011
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità del 12/01/2012 ditta Idrastica PDR





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA prot. n 6069 del 27/05/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero di porzione di edificio in via Monte Grappa

Oggetto: Pratica iniziale

Presentazione in data 27/05/2009 al n. di prot. 6069

Abitabilità/agibilità in data 27/03/2012 al n. di prot. 2990 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità non è mai stata rilasciata in quanto vige il silenzio assenso

Numero pratica: DIA prot. n 1395 del 10/02/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero di porzione di edificio in via Monte Grappa

Oggetto: Variante definitiva alla DIA N. 6069

Presentazione in data 10/02/2011 al n. di prot. 1395

Abitabilità/agibilità in data 27/03/2012 al n. di prot. 2990 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità non è mai stata rilasciata in quanto vige il silenzio assenso La pratica edilizia è la n° 08/2011

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento A - Piccolo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Monte Grappa n 1

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento A - Piccolo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Monte Grappa n 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 3 del 16.02.2012
Zona omogenea:	1 - centro storico - nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art. 29 NTA allegato D
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art. 29 allegato D
Rapporto di copertura:	vedi art. 29 allegato D
Altezza massima ammessa:	vedi art. 29 allegato D
Volume massimo ammesso:	vedi art. 29 allegato D
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento A - Piccolo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Monte Grappa n 1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/01/2008. In forza di .; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La dichiarazione di successione riguarda la quota parte del sig. Daminelli Giovanni

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/01/2008 al 05/03/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di permuta - a rogito di

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

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento A - Piccolo

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento A - Piccolo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spirano (BG), via Monte Grappa n 1

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

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: Appartamento A - Piccolo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenza	sup lorda di pavimento	62,69	1,00	62,69
Parte in comune	sup lorda di pavimento	2,49	0,25	0,62
		65,18		63,31

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spes-

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Spirano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la valutazione dei beni oggetto della stima parto dalle valutazioni OMI nelle quali la nostra zona viene classificata come zona B1. Zona centrale nella quale si prevedono valori per abitazioni civili in stato conservativo normale che variano da un minimo di €/mq 770 ad un massimo di €/mq 920.

Osservando le pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari la valutazione unitaria media ricavata è di €/mq 1.300,00.

Considerato che il nostro appartamento è praticamente nuovo con buone finiture, vedi soffitto in legno, ma soprattutto è collocato in ottima posizione prospiciente la principale piazza del paese il valore trovato viene incrementato del 15%

€/mq 1300,00 x 1,15 = €/mq 1495,00 arrotondato a €/mq 1500,00.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento A - Piccolo. Abitazione di tipo civile [A2]

Spirano (BG), via Monte Grappa n 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.965,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	62,69	€ 1.500,00	€ 94.035,00
Parte in comune	0,62	€ 1.500,00	€ 930,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.965,00

Valore corpo	€ 94.965,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 94.965,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.965,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento A - Piccolo	Abitazione di tipo civile [A2]	63,31	€ 94.965,00	€ 94.965,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.496,50

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 85.468,50

Valore diritto e quota € 85.468,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 85.468,50

Arrotondato: € 85.000,00

Lotto: 003 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento B - Grande.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Monte Grappa n 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS ██████████ OMISSIS, foglio 15, particella 622, subalterno 713, indirizzo via Monte Grappa n. 1, piano P 1-2, comune Spirano, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 90 mq, rendita € 418.33

Derivante da: Atto di permuta Notaio OMISSIS del 05/03/2009

Confini: Nord: A.U.I. Sud: A.U.I. Est: A.U.I. e affaccio su cortile interno Ovest: Affaccio su via Monte Grappa e P.zza Libertà

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 622 sub 713 deriva dalla divisione-fusione particelle 622 sub 16 e sub 17

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è collocato in centro storico prospiciente all'estremo della piazza libertà a pochi passi dalla chiesa parrocchiale san Gervasio e Protasio. Nella piazza vi sono alcuni negozi come ad esempio la panetteria, la fioreria, il bar e tabacchi ecc. Nelle vicinanze non vi è solo la chiesa ma anche l'oratorio con le strutture didattiche ed i campi da gioco, la scuola materna, le scuole elementari e medie, la palestra comunale, la casa di riposo. La piazza è stata rifatta da poco ed anche i fabbricati che ne delimitano lo spazio sono ben mantenuti il tutto risulta ordinato e di piacevole aspetto.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: I servizi offerti sono quelli tipici di un piccolo, Scuole per l'infanzia, elementari e medie (buona), Oratorio con campi da gioco (ottima), Casa di Riposo (buona), Palestra Comunale (Buona), Ufficio postale, farmacia ecc. (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio, Romano di Lombardia e Bergamo a circa 20/30 minuti di macchina più distanti Milano, Brescia, Cremona a circa 50/60 minuti in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Santuario di San Rocco con parco.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: A35 BRE.BE.MI raggiungibile a Bariano o Treviglio , A4 Torino-Trieste raggiungibile a Brembate 20-250m , Aeroporto Orio al Serio 20minuti in macchina

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento B - Grande**

Trattasi di appartamento trilocale posto su due livelli (piano primo e piano secondo), con doppio affaccio su piazza Libertà e sul cortile interno. Al piano primo si trova il soggiorno con angolo cottura e bagno. Una scala interna in ferro e legno collega questo livello al secondo piano dove troviamo una camera matrimoniale, il bagno ed un locale stireria.

Superficie complessiva di circa mq **93,30**

E' posto al piano: P 1-2

L'edificio è stato costruito nel: periodo ante 67

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. P1 mt 2.90 - P2 da mt 1.90 a mt 3.20

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è come nuovo in quanto ristrutturato di recente

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: ottime
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Parete in muratura coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: Intonaco di calce e sabbia condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
<i>Plafoni</i>	materiale: In legno condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Rivestito in legno accessori: blindato condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: ottime
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2011
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità del 27/01/2012 ditta GPN di OMISS
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	con radiatori
<i>Stato impianto</i>	durante il sopralluogo era spento
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2011
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità del 12/01/2012 ditta Idrastica PDR





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA prot. n 6069 del 27/05/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero di porzione di edificio in via Monte Grappa

Oggetto: Pratica iniziale

Presentazione in data 27/05/2009 al n. di prot. 6069

Abitabilità/agibilità in data 27/03/2012 al n. di prot. 2990 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità non è mai stata rilasciata in quanto vige il silenzio assenso

Numero pratica: DIA prot. n 1395 del 10/02/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero di porzione di edificio in via Monte Grappa

Oggetto: Variante definitiva alla DIA N. 6069

Presentazione in data 10/02/2011 al n. di prot. 1395

Abitabilità/agibilità in data 27/03/2012 al n. di prot. 2990 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità non è mai stata rilasciata in quanto vige il silenzio assenso La pratica edilizia è la n° 08/2011

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento B - Grande.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Monte Grappa n 1

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento B - Grande.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Monte Grappa n 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 3 del 16.02.2012
Zona omogenea:	1 - centro storico - nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art. 29 NTA allegato D
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art 29 allegato D
Rapporto di copertura:	vedi art 29 allegato D
Altezza massima ammessa:	vedi art 29 allegato D
Volume massimo ammesso:	vedi art 29 allegato D
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento B - Grande.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Monte Grappa n 1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/01/2008. In forza di .; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La dichiarazione di successione riguarda la quota parte del sig. Daminelli Giovanni

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/01/2008 al 05/03/2009. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di permuta - a rogito di

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

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento B - Grande

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento B - Grande

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spirano (BG), via Monte Grappa n 1

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

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: Appartamento B - Grande

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenza	sup lorda di pavimento	88,07	1,00	88,07
Balcone	sup lorda di pavimento	2,74	0,33	0,90
Parte comune	sup lorda di pavimento	2,49	0,25	0,62
		93,30		89,60

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Spirano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la valutazione dei beni oggetto della stima parto dalle valutazioni OMI nelle quali la nostra zona viene classificata come zona B1. Zona centrale nella quale si prevedono valori per abitazioni civili in stato conservativo normale che variano da un minimo di €/mq 770 ad un massimo di €/mq 920.

Osservando le pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari la valutazione unitaria media ricavata è di €/mq 1.300,00.

Considerato che il nostro appartamento è praticamente nuovo con buone finiture, vedi soffitto in legno, ma soprattutto è collocato in ottima posizione prospiciente la principale piazza del paese il valore trovato viene incrementato del 15%

€/mq 1300,00 x 1,15 = €/mq 1495,00 arrotondato a €/mq 1500,00.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento B - Grande. Abitazione di tipo civile [A2]

Spirano (BG), via Monte Grappa n 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.385,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	88,07	€ 1.500,00	€ 132.105,00
Balcone	0,90	€ 1.500,00	€ 1.350,00
Parte comune	0,62	€ 1.500,00	€ 930,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.385,00
Valore corpo			€ 134.385,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 134.385,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 134.385,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento B - Grande	Abitazione di tipo civile [A2]	89,60	€ 134.385,00	€ 134.385,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.438,50

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 120.946,50

Valore diritto e quota € 120.946,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 120.946,50

Arrotondato: € 121.000,00

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
via Trento n° 5a



Lotto: 004 - Appartamento in Villa con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in villa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 711, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1-T-1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 111 mq, rendita € € 464,81

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 711 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione

dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a ARCENE il 01/12/1949, foglio 2, particella 302, subalterno 726, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita € 32,49

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 726 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Appartamento in villa**

Abitazione in villino confinante con altra unità immobiliare sul lato sud. Zona ad uso abitazione situata al piano terra e composta da un soggiorno-cucina, due camere da letto ed un bagno. Al piano interrato è presente un locale stenditoio in comunicazione con il box singolo. Il sottotetto è direttamente accessibile dalla scala interna. A piano terra una balconata cinge il lato est e nord congiungendosi con la zona giardino presente sul lato ovest. L'immobile si presenta ultimato esternamente e semi-rustico nei locali interni di piano terra ed interrato; in particolare mancano le pavimentazioni ed i rivestimenti, le porte interne, i sanitari ed i corpi riscaldanti.

Superficie complessiva di circa mq **304,75**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. vedi elaborati tecnici

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale in buone condizioni, alcuni elementi hanno bisogno di manutenzione quali le ante oscuranti, la rifinitura del portoncino di ingresso, la gronda del tetto, la ringhiera della balconata, il campanello in prossimità del portoncino di ingresso.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: ci si riferisce al cancellino pedonale di proprietà
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: La parte esterna delle ante oscuranti necessita di manutenzione
<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia parete coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: Intonaco di calce e sabbia condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Rivestito in legno accessori: blindato condizioni: sufficienti Note: Il pannello di rivestimento esterno necessita di manutenzione
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	con radiatori
<i>Stato impianto</i>	durante il sopralluogo si è riscontrato la mancanza totale dei radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Esiste la predisposizione
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO





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

Box singolo con accesso diretto al locale stenditoio

Superficie complessiva di circa mq **18,91**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 17/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Muretto di recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/03/2009 al n. di prot. 3261

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante
 Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448
 Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento in villa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze utili del sottotetto maggiori di circa 50 cm; ne consegue una irregolarità sulla volumetria generale.

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto inclinato del sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: Messa in opera di controsoffitto inclinato in cartongesso nel sottotetto che ripristini le altezze di progetto approvato

Oneri di regolarizzazione	
Controsoffitto inclinato + spese tecniche pratica edilizia e agibilità	€ 5.441,79
Totale oneri: € 5.441,79	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento in villa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art. PdR22 delle NTA

Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenza nelle altezze che riguardano la copertura, infatti sia in gronda che in colmo abbiamo una altezza maggiore di circa 50 cm; ne consegue una irregolarità sulla volumetria generale.

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto inclinato del sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedi conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Allo stato attuale l'edificio non è conforme, per renderlo tale è necessario abbassare l'intradosso del soffitto inclinato sino alle quote di progetto.

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento in villa.****Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a**

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

Note: Le altezze utili del sottotetto sono conformi al progetto approvato

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

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 - E" stata prevista l"adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nella richiesta di agibilità è stata barrata la casella di deposito dell'A.C.E. (Attestazione di Certificazione Energetica)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento in villa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	74,76	1,00	74,76
Piano Interrato	sup lorda di pavimento	42,11	0,70	29,48
Sottotetto	sup lorda di pavimento	68,09	0,70	47,66
Balcone	sup lorda di pavimento	20,96	0,33	6,92
Terrazzo	sup lorda di pavimento	16,43	0,25	4,11
Giardino	sup lorda di pavimento	82,40	0,10	8,24
		304,75		171,16

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,91	1,00	18,91
		18,91		18,91

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Libero

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione del valore unitario considero l'immobile come se fosse nuovo e completo in ogni sua parte conteggiando in detrazione le opere mancanti.

Per la valutazione dei beni oggetto della stima parto dai valori OMI nelle quali la nostra zona viene classificata come zona B1. Zona centrale nella quale si prevedono valori per abitazioni civili in stato conservativo ottimo variabili da un minimo di €/mq 1200 ad un massimo di €/mq 1400.

La tipologia del bene valutato può essere paragonata a quella delle villette a schiera e nel particolare caso villetta a schiera di testa. pertanto considero anche i valori riferiti alle ville e villini che variano da un minimo di €/mq 1350 ad un massimo di €/mq 1650. Il ns immobile non è ne villa ne villino pertanto come valore di riferimento medio i due valori riportati con un risultato minimo di €/mq 1275 ed uno massimo di €/mq 1525.

Dopo aver consultato le offerte di vendita del mercato immobiliare di Fara Gera d'Adda posso dire che per quanto riguarda le costruzioni nuove i prezzi sono leggermente superiori pertanto tutto considerato applico un valore unitario di €/mq 1450,00 a tutto il complesso.

Per quanto riguarda le autorimesse i valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento in villa. Abitazione in villini [A7]****Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 248.196,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	74,76	€ 1.450,00	€ 108.402,00
Piano Interrato	29,48	€ 1.450,00	€ 42.746,00
Sottotetto	47,66	€ 1.450,00	€ 69.107,00
Balcone	6,92	€ 1.450,00	€ 10.034,00
Terrazzo	4,11	€ 1.450,00	€ 5.959,50
Giardino	8,24	€ 1.450,00	€ 11.948,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 248.196,50
Valore corpo			€ 248.196,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 248.196,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 248.196,50

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.291,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,91	€ 650,00	€ 12.291,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.291,50
Valore corpo			€ 12.291,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.291,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.291,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in villa	Abitazione in villini [A7]	171,16	€ 248.196,50	€ 248.196,50
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,91	€ 12.291,50	€ 12.291,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 39.073,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.441,79

Opere di completamento vedi scheda allegata € -13.995,02

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 201.977,99

Valore diritto e quota € 201.977,99

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **201.977,99**

Arrotondato: € **202.000,00**

Lotto: 005 - Appartamento in Villa con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in villa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 712, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1-T-1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 103 mq, rendita € € 464,81

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 712 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a ARCENE il 01/12/1949, foglio 2, particella 302, subalterno 728, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € € 34.40

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 728 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Appartamento in villa**

Abitazione in villino confinante con a nord e a sud con altre unità immobiliari. Zona ad uso abitazione situata al piano terra e composta da un soggiorno-cucina, due camere da letto ed un bagno. La zona soggiorno presenta un'altezza a "doppio-piano" con soffitto coincidente con la falda di copertura. Al piano interrato è presente un locale stenditoio in comunicazione con il box singolo. Il sottotetto è direttamente accessibile dalla scala interna a vista nel soggiorno. Il piano sottotetto presenta l'affaccio diretto sulla zona soggiorno di piano terra. L'immobile si presenta ultimato esternamente e semi-rustico nei locali interni di piano terra ed interrato; in particolare mancano le pavimentazioni ed i rivestimenti delle camere e del bagno, le porte interne, i sanitari ed i corpi riscaldanti.

Superficie complessiva di circa mq **232,69**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. vedi elaborati tecnici

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale in buone condizioni, alcuni elementi hanno bisogno di manutenzione quali le ante oscuranti, la rifinitura del portoncino di ingresso, la gronda del tetto, la ringhiera del balcone, il campanello in prossimità del portoncino di ingresso, la muratura ed il soffitto in corrispondenza testa del pluviale esterno di scolo delle acque del terrazzo sovrastante la zona cucina, quest'ultimo appartenente ad altra unità immobiliare (sub.755).

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: ci si riferisce al cancellino pedonale di proprietà
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: La parte esterna delle ante oscuranti necessita di manutenzione

<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia parete coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: Intonaco di calce e sabbia condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Rivestito in legno accessori: blindato condizioni: sufficienti Note: Il pannello di rivestimento esterno necessita di manutenzione
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	con radiatori
<i>Stato impianto</i>	durante il sopralluogo si è riscontrato la mancanza totale dei radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Esiste la predisposizione
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO





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

Box singolo con accesso diretto al locale stenditoio

Superficie complessiva di circa mq **18,98**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 17/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Muretto di recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/03/2009 al n. di prot. 3261

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento in villa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze utili del sottotetto maggiori di circa 50 cm; ne consegue una irregolarità sulla volumetria generale.

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto inclinato del sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: Messa in opera di controsoffitto inclinato in cartongesso nel sottotetto che ripristini le altezze di progetto approvato

Oneri di regolarizzazione	
<i>Controsoffitto inclinato + spese tecniche pratica edilizia e agibilità</i>	€ 5.030,83
Totale oneri: € 5.030,83	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento in villa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-	NO

co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenza nelle altezze che riguardano la copertura, infatti sia in gronda che in colmo abbiamo una altezza maggiore di circa 50 cm; ne consegue una irregolarità sulla volumetria generale.

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto inclinato del sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedi conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Allo stato attuale l'edificio non è conforme, per renderlo tale è necessario abbassare il soffitto inclinato sino alle quote di progetto.

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento in villa.****Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a**

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

Note: Le altezze utili del sottotetto sono conformi al progetto approvato

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscrit-

to/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

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 - E" stata prevista l'adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nella richiesta di agibilità è stata barrata la casella di deposito dell'A.C.E.

(Attestazione di Certificazione Energetica)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo:** Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:****Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento in villa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	76,25	1,00	76,25
Piano Interrato	sup lorda di pavimento	32,97	0,70	23,08
Sottotetto	sup lorda di pavimento	28,89	0,70	20,22
Balcone+Portico	sup lorda di pavimento	19,73	0,33	6,51
Giardino	sup lorda di pavimento	74,85	0,10	7,49
		232,69		133,55

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavi-	18,98	1,00	18,98

	mento		
		18,98	18,98

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Libero

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione del valore unitario considero l'immobile come se fosse nuovo e completo in ogni sua parte conteggiando in detrazione le opere mancanti.

Per la valutazione dei beni oggetto della stima parto dai valori OMI nelle quali la nostra zona viene classificata come zona B1. Zona centrale nella quale si prevedono valori per abitazioni civili in stato conservativo ottimo variabili da un minimo di €/mq 1200 ad un massimo di €/mq 1400.

La tipologia del bene valutato può essere paragonata a quella delle villette a schiera, pertanto considero anche i valori riferiti alle ville e villini che variano da un minimo di €/mq 1350 ad un massimo di €/mq 1650. Il ns immobile non è ne villa ne villino pertanto come valore di riferimento medio i due valori riportati con un risultato minimo di €/mq 1275 ed uno massimo di €/mq 1525.

Dopo aver consultato le offerte di vendita del mercato immobiliare di Fara Gera d'Adda posso dire che per quanto riguarda le costruzioni nuove i prezzi sono leggermente superiori pertanto tutto considerato applico un valore unitario di €/mq 1450,00 a tutto il complesso.

Per quanto riguarda le autorimesse i valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento in villa. Abitazione in villini [A7]****Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 193.647,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	76,25	€ 1.450,00	€ 110.562,50
Piano Interrato	23,08	€ 1.450,00	€ 33.466,00
Sottotetto	20,22	€ 1.450,00	€ 29.319,00
Balcone+Portico	6,51	€ 1.450,00	€ 9.439,50
Giardino	7,49	€ 1.450,00	€ 10.860,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 193.647,50
Valore corpo			€ 193.647,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 193.647,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 193.647,50

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.337,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,98	€ 650,00	€ 12.337,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.337,00
Valore corpo			€ 12.337,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.337,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.337,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in villa	Abitazione in villini [A7]	133,55	€ 193.647,50	€ 193.647,50
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,98	€ 12.337,00	€ 12.337,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 30.897,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.030,83
Opere di completamento vedi scheda allegata	€ -14.364,78
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 155.691,22
Valore diritto e quota	€ 155.691,22

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **155.691,22**

Arrotondato: € **155.000,00**

Lotto: 006 - Appartamento in Villa con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in villa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 715, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1-T-1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 102 mq, rendita € € 464.81

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 715 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a ARCENE il 01/12/1949, foglio 2, particella 302, subalterno 739, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € € 34.40

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 739 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Appartamento in villa**

Abitazione in villino confinante con a nord e a sud con altre unità immobiliari. Zona ad uso abitazione situata al piano terra e composta da un soggiorno-cucina, due camere da letto ed un bagno. La zona soggiorno presenta un'altezza a "doppio-piano" con soffitto coincidente con la falda di copertura. Al piano interrato è presente un locale stenditoio in comunicazione con il box singolo. Il sottotetto è direttamente accessibile dalla scala interna a vista nel soggiorno. Il piano sottotetto presenta l'affaccio diretto sulla zona soggiorno di piano terra. L'immobile si presenta ultimato esternamente e semi-rustico nei locali interni di piano terra ed interrato; in particolare mancano le pavimentazioni ed i rivestimenti delle camere e del bagno, le porte interne, i sanitari ed i corpi riscaldanti.

Superficie complessiva di circa mq **219,62**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. vedi elaborati tecnici

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale in buone condizioni, alcuni elementi hanno bisogno di manutenzione quali le ante oscuranti, la rifinitura del portoncino di ingresso, la gronda del tetto, la ringhiera del balcone, il campanello in prossimità del portoncino di ingresso, la muratura ed il soffitto in corrispondenza testa del pluviale esterno di scolo delle acque del terrazzo sovrastante la zona cucina, quest'ultimo appartenente ad altra unità immobiliare (sub.757).

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: ci si riferisce al cancellino pedonale di proprietà
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: La parte esterna delle ante oscuranti necessita di manutenzione

<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia parete coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: Intonaco di calce e sabbia condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Rivestito in legno accessori: blindato condizioni: sufficienti Note: Il pannello di rivestimento esterno necessita di manutenzione
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	con radiatori
<i>Stato impianto</i>	durante il sopralluogo si è riscontrato la mancanza totale dei radiatori
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Esiste la predisposizione
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO





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

Box singolo con accesso diretto al locale stenditoio

Superficie complessiva di circa mq **18,78**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 17/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Muretto di recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/03/2009 al n. di prot. 3261

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento in villa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze utili del sottotetto maggiori di circa 50 cm; ne consegue una irregolarità sulla volumetria generale.

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto inclinato del sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: Messa in opera di controsoffitto inclinato in cartongesso nel sottotetto che ripristini le altezze di progetto approvato

Oneri di regolarizzazione	
Controsoffitto inclinato + spese tecniche pratica edilizia e agibilità	€ 5.030,83
Totale oneri: € 5.030,83	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento in villa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenza nelle altezze che riguardano la copertura, infatti sia in gronda che in colmo abbiamo una altezza maggiore di circa 50 cm; ne consegue una irregolarità sulla volumetria generale.

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto inclinato del sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedi conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Allo stato attuale l'edificio non è conforme, per renderlo tale è necessario abbassare il soffitto inclinato sino alle quote di progetto.

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art. PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento in villa.****Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a**

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

Note: Le altezze utili del sottotetto sono conformi al progetto approvato

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in villa

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - E" stata prevista l'adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nella richiesta di agibilità è stata barrata la casella di deposito dell'A.C.E. (Attestazione di Certificazione Energetica)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento in villa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	76,25	1,00	76,25
Piano interrato	sup lorda di pavimento	32,57	0,70	22,80
Sottotetto	sup lorda di pavimento	28,99	0,70	20,29
Balcone+Portico	sup lorda di pavimento	19,73	0,33	6,51
Giardino	sup lorda di pavimento	62,08	0,10	6,21
		219,62		132,06

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,78	1,00	18,78
		18,78		18,78

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento in villa

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Libero

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione del valore unitario considero l'immobile come se fosse nuovo e completo in ogni sua parte conteggiando in detrazione le opere mancanti.

Per la valutazione dei beni oggetto della stima parto dai valori OMI nelle quali la nostra zona viene classificata come zona B1. Zona centrale nella quale si prevedono valori per abitazioni civili in stato conservativo ottimo variabili da un minimo di €/mq 1200 ad un massimo di €/mq 1400.

La tipologia del bene valutato può essere paragonata a quella delle villette a schiera pertanto considero anche i valori riferiti alle ville e villini che variano da un minimo di €/mq 1350 ad un massimo di €/mq 1650. Il ns immobile non è ne villa ne villino pertanto come valore di riferimento medio i due valori riportati con un risultato minimo di €/mq 1275 ed uno massimo di €/mq 1525.

Dopo aver consultato le offerte di vendita del mercato immobiliare di Fara Gera d'Adda posso dire che per

quanto riguarda le costruzioni nuove i prezzi sono leggermente superiori pertanto tutto considerato applico un valore unitario di €/mq 1450,00 a tutto il complesso.

Per quanto riguarda le autorimesse i valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento in villa. Abitazione in villini [A7]

Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 191.487,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	76,25	€ 1.450,00	€ 110.562,50
Piano interrato	22,80	€ 1.450,00	€ 33.060,00
Sottotetto	20,29	€ 1.450,00	€ 29.420,50
Balcone+Portico	6,51	€ 1.450,00	€ 9.439,50
Giardino	6,21	€ 1.450,00	€ 9.004,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 191.487,00
Valore corpo			€ 191.487,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 191.487,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 191.487,00

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

Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.207,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	18,78	€ 650,00	€ 12.207,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.207,00
Valore corpo			€ 12.207,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.207,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.207,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento in villa	Abitazione in villini [A7]	132,06	€ 191.487,00	€ 191.487,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimessa [C6]	18,78	€ 12.207,00	€ 12.207,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 30.554,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.030,83

Opere di completamento vedi scheda allegata € -13.341,34

Valore di stima:	€ 154.767,73
Valore intero medio ponderale	€ 154.767,73
Valore diritto e quota	

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 154.767,73
Arrotondato:	€ 155.000,00

Lotto: 007 - Appartamento in Villa con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in Villa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 716, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1-T-1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 110 mq, rendita € € 464.81

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 716 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a ARCENE il 01/12/1949, foglio 2, particella 302, subalterno 741, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie 30 mq, rendita € € 53.50

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 741 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Appartamento in Villa**

Abitazione in villino confinante con altra unità immobiliare sul lato nord. Zona ad uso abitazione situata al piano terra e composta da un soggiorno-cucina, due camere da letto ed un bagno. Al piano interrato è presente un locale stenditoio in comunicazione con il box doppio. Il sottotetto è direttamente accessibile dalla scala interna. A piano terra un balcone posto sul lato est. La zona giardina cinge l'unità immobiliare su lati sud ed ovest. L'immobile si presenta ultimato esternamente e semi-rustico nei locali interni di piano terra ed interrato; in particolare mancano le pavimentazioni ed i rivestimenti, le porte interne, i sanitari ed i corpi riscaldanti.

Superficie complessiva di circa mq **489,78**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. vedi elaborati tecnici

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale in buone condizioni, alcuni elementi hanno bisogno di manutenzione quali le ante oscuranti, la rifinitura del portoncino di ingresso, la gronda del tetto, la ringhiera del balcone, il campanello in prossimità del portoncino di ingresso.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: ci si riferisce al cancellino pedonale di proprietà
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: La parte esterna delle ante oscuranti necessita di manutenzione
<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia parete coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: Intonaco di calce e sabbia

	condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Rivestito in legno accessori: blindato condizioni: sufficienti Note: Il pannello di rivestimento esterno necessita di manutenzione
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	con radiatori
<i>Stato impianto</i>	durante il sopralluogo si è riscontrato la mancanza totale dei radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Esiste la predisposizione
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO





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

Box doppio con accesso diretto al locale stenditoio

Superficie complessiva di circa mq **30,25**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI

<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Villa

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 17/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Muretto di recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/03/2009 al n. di prot. 3261

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Villa

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Villa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento in Villa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezze utili del sottotetto maggiori di circa 50 cm; ne consegue una irregolarità sulla volumetria generale.

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto inclinato del sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: Messa in opera di controsoffitto inclinato in cartongesso nel sottotetto che ripristini le altezze di progetto approvato

Oneri di regolarizzazione	
Controsoffitto inclinato + spese tecniche pratica edilizia e agibilità	€ 5.441,79
Totale oneri: € 5.441,79	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento in Villa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenza nelle altezze che riguardano la copertura, infatti sia in gronda che in colmo abbiamo una altezza maggiore di circa 50 cm; ne consegue una irregolarità sulla volumetria generale.

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto inclinato del sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedi conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Allo stato attuale l'edificio non è conforme, per renderlo tale è necessario abbassare il soffitto inclinato sino alle quote di progetto.

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento in Villa.****Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a**

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

Note: Le altezze utili del sottotetto sono conformi al progetto approvato

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Villa

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Villa

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento in Villa

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento in Villa

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

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 - E'' stata prevista l'adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nella richiesta di agibilità è stata barrata la casella di deposito dell'A.C.E. (Attestazione di Certificazione Energetica)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento in Villa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	75,20	1,00	75,20
Piano interrato	sup lorda di pavimento	52,75	0,70	36,93
Sottotetto	sup lorda di pavimento	68,09	0,70	47,66
Balcone	sup lorda di pavimento	13,28	0,33	4,38
Giardino	sup lorda di pavimento	280,46	0,10	28,05
		489,78		192,22

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	30,25	1,00	30,25
		30,25		30,25

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento in Villa

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Libero

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione del valore unitario considero l'immobile come se fosse nuovo e completo in ogni sua parte conteggiando in detrazione le opere mancanti.

Per la valutazione dei beni oggetto della stima parto dai valori OMI nelle quali la nostra zona viene classificata come zona B1. Zona centrale nella quale si prevedono valori per abitazioni civili in stato conservativo ottimo variabili da un minimo di €/mq 1200 ad un massimo di €/mq 1400.

La tipologia del bene valutato può essere paragonata a quella delle villette a schiera e nel particolare caso villetta a schiera di testa. pertanto considero anche i valori riferiti alle ville e villini che variano da un minimo di €/mq 1350 ad un massimo di €/mq 1650. Il ns immobile non è ne villa ne villino pertanto come valore di riferimento medio i due valori riportati con un risultato minimo di €/mq 1275 ed uno massimo di €/mq 1525.

Dopo aver consultato le offerte di vendita del mercato immobiliare di Fara Gera d'Adda posso dire che per quanto riguarda le costruzioni nuove i prezzi sono leggermente superiori pertanto tutto considerato applico un valore unitario di €/mq 1450,00 a tutto il complesso.

Per quanto riguarda le autorimesse i valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento in Villa. Abitazione in villini [A7]

Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 278.719,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	75,20	€ 1.450,00	€ 109.040,00
Piano interrato	36,93	€ 1.450,00	€ 53.548,50
Sottotetto	47,66	€ 1.450,00	€ 69.107,00
Balcone	4,38	€ 1.450,00	€ 6.351,00
Giardino	28,05	€ 1.450,00	€ 40.672,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 278.719,00
Valore corpo			€ 278.719,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 278.719,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 278.719,00

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

Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.662,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	30,25	€ 650,00	€ 19.662,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.662,50
Valore corpo			€ 19.662,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.662,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.662,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento in Villa	Abitazione in villini [A7]	192,22	€ 278.719,00	€ 278.719,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	30,25	€ 19.662,50	€ 19.662,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 44.757,23

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.441,79

Opere di completamento vedi scheda allegata € -13.221,39

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 234.961,10
Valore diritto e quota	€ 234.961,10

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 234.961,10
---	---------------------

Arrotondato:	€ 235.000,00
--------------	---------------------

Lotto: 008 - Appartamento P.1 con Sottotetto e Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 755, indirizzo Via Trento, 5A, piano 1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 75 mq, rendita € € 387.34

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 755 deriva dalla soppressione e fusione delle particelle 302 sub 717-719

Identificativo corpo: Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a ARCENE il 01/12/1949, foglio 2, particella 302, subalterno 756, indirizzo Via Trento, 5A, piano 1-2, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/2, classe 2, consistenza 67 mq, superficie 76 mq, rendita € € 93.43

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 756 deriva dalla soppressione e fusione delle particelle 302 sub 717-719

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento

to del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a ARCENE il 01/12/1949, foglio 2, particella 302, subalterno 730, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie 27 mq, rendita € € 53.50

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 730 deriva dalla soppressione e fusione delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Appartamento piano primo**

Appartamento confinante con altra unità immobiliare sul lato sud, situata al piano primo e composta da un soggiorno-cucina, una camera da letto, una camera sottotetto, un bagno, un terrazzo e due balconi, rispettivamente su lato est ed ovest. Il terrazzo è posizionato sopra la zona cucina dell'unità immobiliare appartenente al lotto 005 (sub.712). La camera sottotetto presenta una finestra rialzata di dimensioni ridotte. Da quest'ultima stanza si accede ad un vano ripostiglio sottoscala piastrellato. L'immobile si presenta ultimato esternamente e pressoché ultimato internamente mancando solamente la posa dei sanitari, dei corpi riscaldanti ed eventuale imbiancatura.

Superficie complessiva di circa mq **108,76**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 - stanza sottotetto variabile da 2.50 a 1.00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale in buone condizioni, alcuni elementi hanno bisogno di ma-

nutrizione quali le ante oscuranti, la rifinitura del portoncino di ingresso, la gronda del tetto, la ringhiera della balconata. Mancano alcuni coperchi in plastica dell'impianto elettrico e dell'impianto di condizionamento.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: La parte esterna delle ante oscuranti necessita di manutenzione
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia parete coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: Intonaco di calce e sabbia condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Rivestito in legno accessori: blindato condizioni: sufficienti Note: Il pannello di rivestimento esterno necessita di manutenzione
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone Note: Il rivestimento della cucina è stato realizzato solo in concomitanza alla "zona attrezzata", una zona con rivestimento completo sino a quota +1.60 da pavimento, la zona contigua con una striscia di altezza pari a 80cm circa posta a circa metà altezza della parete.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	con radiatori
<i>Stato impianto</i>	durante il sopralluogo si è riscontrato la mancanza totale dei radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia s

	considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Esiste la predisposizione
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO





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

L'unità immobiliare è posizionato al 2° livello e vi si accede tramite scala indipendente interna accessibile tramite portoncino blindato presente sul ballatoio comune di piano primo dove sbarca la scala principale. E' un sottotetto non è abitabile dotato soltanto di n.4 lucernari con dimensioni 50cm x 90cm circa., "finito" esternamente mentre internamente è totalmente "al rustico" (mancano gli intonaci, i massetti dei pavimenti, la rifinitura della scala d'accesso).

Superficie complessiva di circa mq **77,71**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. altezze rustiche: min. 1.66mt - max 3.20mt

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale in buone condizioni, la rifinitura del portoncino di ingresso ha bisogno di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Rivestito in legno accessori: blindato condizioni: sufficienti Note: Il pannello di rivestimento esterno necessita di manutenzione





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

Box singolo con retrostante deposito cicli a cui si accede direttamente

Superficie complessiva di circa mq **35,71**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I locali non presentano particolari segni di degrado. La pavimentazione del locale "deposito bici" risulta piastrellata.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in **via Trento n° 5a**

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

Abitazione in villini [A7] sito in **via Trento n° 5a**

Numero pratica: 17/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Muretto di recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/03/2009 al n. di prot. 3261

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

Abitazione in villini [A7] sito in **via Trento n° 5a**

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **via Trento n° 5a**

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207
 Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124
Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 51/s-09
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
 Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448
 Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124
Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 108/s-06
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
 Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207
 Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e deposito bici

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 51/s-09
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
 Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448
 Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e deposito bici

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La stanza classificata come "sottotetto" riporta sul progetto approvato (sezione B-B) un'altezza variabile da 2.50mt a 1.00mt, mentre è stata rilevata una altezza effettiva costante di 2.70mt (vedi sez. B-B di progetto)

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto

Descrizione delle opere da aggiornare: Messa in opera di controsoffitto in cartongesso che ripristini l'altezza di progetto approvato

Oneri di regolarizzazione	
<i>Controsoffitto inclinato nella stanza sottotetto di P1° + Controsoffitto inclinato nel sottotetto di P2° (sub.756) + spese aggiornamento catastale + spese tecniche pratica edilizia e agibilità</i>	€ 6.468,67
Totale oneri: € 6.468,67	

Note: Le presenti spese sono comprensive delle spese per l'aggiornamento delle schede catastali e dei costi per la messa a norma del corpo sottotetto di piano 2° (sub.756).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Sottotetto.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento n° 5a**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scomputando lo spessore del massetto di pavimentazione (ancora da realizzare) le altezze utili del sottotetto sono maggiori di circa 50 cm; ne consegue una eventuale irregolarità sulla volumetria generale.

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto inclinato del sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: Messa in opera di controsoffitto inclinato in cartongesso nel sottotetto che ripristini le altezze di progetto approvato

Note: Le spese per la realizzazione del controsoffitto e per l'aggiornamento delle schede catastali sono conglobate nelle spese di conformità edilizia del corpo "Appartamento piano primo" (sub.755).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento piano primo.****Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

Identificativo corpo: Sottotetto.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenza nelle altezze che riguardano la copertura, infatti sia in gronda che in colmo, pur sottraendo lo spessore del massetto di finitura della pavimentazione (ancora da realizzare), si ottengono altezze maggiori di circa 50 cm; ne consegue una irregolarità sulla volumetria generale.

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto inclinato del sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedi conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Allo stato attuale l'edificio non è conforme, per renderlo tale è necessario abbassare il soffitto inclinato sino alle quote di progetto.

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento piano primo.****Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a****Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale del Sub.755 riporta un'unica altezza pari a 2.70m, mentre il progetto approvato prevede che la stanza classificata "sottotetto" abbia un soffitto inclinato da un'altezza massima di 2.50m a quella minima di 1.00m come da sez. B-B di progetto

Regolarizzabili mediante: aggiornamento schede catastali

Descrizione delle opere da aggiornare: aggiornamento schede catastali

Note: I costi relativi all'aggiornamento catastale sono conglobati nei costi di regolarizzazione edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento n° 5a

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze riportate sulle mappe catastali corrispondono alle altezze al rustico dello stato di fatto, pertanto maggiori di circa 65cm rispetto alle altezze di progetto approvato

Regolarizzabili mediante: aggiornamento schede catastali

Descrizione delle opere da aggiornare: aggiornamento schede catastali

Note: I costi necessari alla regolarizzazione sono conglobati nei costi per la regolarizzazione edilizia del corpo "Appartamento piano primo" (Sub.755) a cui si rimanda

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS

SIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e deposito bici

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A

rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1800000; Note: Ipoteca riscontrata nella dichiarazione notarile relativa agli immobili censiti in catasto al foglio 2, particelle 302 sub. 701, 302 sub. 702, 302 sub. 703, dai quali derivano le particelle oggetto della procedura 156/2020. Tale ipoteca è stata riscontrata nell'ispezione ipotecaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e deposito bici

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

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 - E" stata prevista l"adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nella richiesta di agibilità è stata barrata la casella di deposito dell'A.C.E. (Attestazione di Certificazione Energetica)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Appartamento	sup lorda di pavimento	51,60	1,00	51,60
Terrazzo	sup lorda di pavimento	25,65	0,25	6,41
Sottotetto	sup lorda di pavimento	16,40	0,70	11,48
Balcone	sup lorda di pavimento	15,11	0,33	4,99
		108,76		74,48

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Sottotetto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Sottotetto P2	sup lorda di pavimento	77,71	1,00	77,71
		77,71		77,71

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

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito cicli+Bocca di lupo	sup lorda di pavimento	19,40	0,70	13,58
Box	sup lorda di pavimento	16,31	1,00	16,31
		35,71		29,89

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Appartamento piano primo****Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a****Libero****Identificativo corpo: Sottotetto****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a****Libero****Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a****Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione del valore unitario considero l'immobile come se fosse nuovo e completo in ogni sua parte conteggiando in detrazione le opere mancanti.

Per la valutazione dei beni oggetto della stima parto dai valori OMI nelle quali la nostra zona viene classificata come zona B1. Zona centrale nella quale si prevedono valori per abitazioni civili in stato conservativo ottimo variabili da un minimo di €/mq 1200 ad un massimo di €/mq 1400.

L'immobile da valutare è un appartamento e dopo aver verificato i prezzi del mercato considero un valore unitario pari a €/mq 1400 come da valori OMI. Il sottotetto pur essendo agibile ma non abitabile è raggiungibile tramite scala in muratura ed è comodamente usufruibile pertanto applico un valore unitario ridotto pari a €/mq 800,00

Per quanto riguarda le autorimesse i valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento piano primo. Abitazione in villini [A7]****Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.272,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	51,60	€ 1.400,00	€ 72.240,00

Terrazzo	6,41	€ 1.400,00	€ 8.974,00
Sottotetto	11,48	€ 1.400,00	€ 16.072,00
Balcone	4,99	€ 1.400,00	€ 6.986,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.272,00
Valore corpo			€ 104.272,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.272,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.272,00

**Sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]
Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.168,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sottotetto P2	77,71	€ 800,00	€ 62.168,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.168,00
Valore corpo			€ 62.168,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.168,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.168,00

**Autorimessa e deposito bici. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.613,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito cicli+Bocca di lupo	13,58	€ 1.400,00	€ 19.012,00
Box	16,31	€ 650,00	€ 10.601,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.613,50
Valore corpo			€ 29.613,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.613,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.613,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano primo	Abitazione in vil- lini [A7]	74,48	€ 104.272,00	€ 104.272,00
Sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	77,71	€ 62.168,00	€ 62.168,00
Autorimessa e deposito bici	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	29,89	€ 29.613,50	€ 29.613,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 29.408,03

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.468,67
Opere di completamento vedi scheda allegata	€ -5.337,42
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 154.839,39
Valore diritto e quota	€ 154.839,39
12.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 154.839,39
Arrotondato:	€ 155.000,00

Lotto: 009 - Appartamento piano primo con sottotetto e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 757, indirizzo Via Trento, 5A, piano 1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 75 mq, rendita € € 387.34

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 757 deriva dalla soppressione e fusione delle particelle 302 sub 718-720

Identificativo corpo: Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a ARCENE il 01/12/1949, foglio 2, particella 302, subalterno 758, indirizzo Via Trento, 5A, piano 1-2, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/2, classe 2, consistenza 67 mq, superficie 77 mq, rendita € € 93.43

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 758 deriva dalla soppressione e fusione delle particelle 302 sub 718-720

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento

to del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a ARCENE il 01/12/1949, foglio 2, particella 302, subalterno 737, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie 27 mq, rendita € € 51.59

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

Note generali: La particella 302 sub 737 deriva dalla soppressione e fusione delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Appartamento piano primo**

Appartamento confinante con altra unità immobiliare sul lato nord, situata al piano primo e composta da un soggiorno-cucina, una camera da letto, una camera sottotetto, un bagno, un terrazzo e due balconi, rispettivamente su lato est ed ovest. Il terrazzo è posizionato sopra la zona cucina dell'unità immobiliare appartenente al lotto 006 (sub.715). La camera sottotetto presenta una finestra rialzata di dimensioni ridotte. Da quest'ultima stanza si accede ad un vano ripostiglio sottoscala piastrellato. L'immobile si presenta ultimato esternamente e pressoché ultimato internamente mancando solamente la posa dei sanitari, dei corpi riscaldanti ed eventuale imbiancatura.

Superficie complessiva di circa mq **108,64**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 - stanza sottotetto variabile da 2.50 a 1.00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale in buone condizioni, alcuni elementi hanno bisogno di manutenzione quali le ante oscuranti, la rifinitura del portoncino di ingresso, la gronda del tetto, la ringhiera della balconata. Mancano alcuni coperchi in plastica dell'impianto elettrico e dell'impianto di condizionamento.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: La parte esterna delle ante oscuranti necessita di manutenzione
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia parete coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: Intonaco di calce e sabbia condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Rivestito in legno accessori: blindato condizioni: sufficienti Note: Il pannello di rivestimento esterno necessita di manutenzione
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone Note: Il rivestimento della cucina è stato realizzato solo in concomitanza alla "zona attrezzata", una zona con rivestimento completo sino a quota +1.60 da pavimento, la zona contigua con una striscia di altezza pari a 80cm circa posta a circa metà altezza della parete.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a radiatori
<i>Stato impianto</i>	durante il sopralluogo si è riscontrato la mancanza totale dei radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.
Condizionamento e climatizzazione:	

<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Esiste la predisposizione
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO





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

L'unità immobiliare è posizionata al 2° livello e vi si accede tramite scala indipendente interna accessibile tramite portoncino blindato presente sul ballatoio comune di piano primo dove sbarca la scala principale. E' un sottotetto non è abitabile dotato soltanto di n.4 lucernari con dimensioni 50cm x 90cm circa., "finito" esternamente mentre internamente è totalmente "al rustico" (mancano gli intonaci, i massetti dei pavimenti, la rifinitura della scala d'accesso).

Superficie complessiva di circa mq **77,58**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. altezze rustiche: min. 1.66mt - max 3.20mt

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale in buone condizioni, la rifinitura del portoncino di ingresso ha bisogno di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Rivestito in legno accessori: blindato condizioni: sufficienti Note: Il pannello di rivestimento esterno necessita di manutenzione





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

Box singolo con retrostante deposito cicli a cui si accede direttamente

Superficie complessiva di circa mq **36,19**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I locali non presentano particolari segni di degrado. La pavimentazione del locale "deposito bici" risulta piastrellata.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità. Nelle spese tecniche indicate nella conformità edilizia si considera comunque un costo per la redazione del certificato di conformità.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207
Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a
Numero pratica: 17/s-09
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Muretto di recinzione
Oggetto: variante
Presentazione in data 14/03/2009 al n. di prot. 3261
Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a
Numero pratica: 51/s-09
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni
Oggetto: variante
Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448
Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento n° 5a
Numero pratica: 108/s-06
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207
Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124
Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento n° 5a
Numero pratica: 51/s-09
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni
Oggetto: variante
Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448
Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124
Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a
Numero pratica: 108/s-06
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207
Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e deposito bici

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a
Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
 Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448
 Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e deposito bici

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.
Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La stanza classificata come "sottotetto" riporta sul progetto approvato (sezione B-B) un'altezza variabile da 2.50mt a 1.00mt, mentre è stata rilevata una altezza effettiva costante di 2.70mt (vedi sez. B-B di progetto)

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto

Descrizione delle opere da aggiornare: Messa in opera di controsoffitto in cartongesso che ripristini l'altezza di progetto approvato

Oneri di regolarizzazione	
<i>Controsoffitto inclinato nella stanza sottotetto di P1° + Controsoffitto inclinato nel sottotetto di P2° (sub.758) + spese aggiornamento catastale + spese tecniche pratica edilizia e agibilità</i>	€ 7.021,62
Totale oneri: € 7.021,62	

Note: Le presenti spese sono comprensive delle spese per l'aggiornamento delle schede catastali e dei costi per la messa a norma del corpo sottotetto di piano 2° (sub.758).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Sottotetto.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento n° 5a

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scomputando lo spessore del massetto di pavimentazione (ancora da realizzare) le altezze utili del sottotetto sono maggiori di circa 50 cm; ne consegue una eventuale irregolarità sulla volumetria generale.

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto inclinato del sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: Messa in opera di controsoffitto inclinato in cartongesso nel sottotetto che ripristini le altezze di progetto approvato

Note: Le spese per la realizzazione del controsoffitto e per l'aggiornamento delle schede catastali sono comprese nelle spese di conformità edilizia del corpo "Appartamento piano primo" (sub.757).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.
Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

Identificativo corpo: Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento n° 5a

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenza nelle altezze che riguardano la copertura, infatti sia in gronda che in colmo, pur sottraendo lo spessore del massetto di finitura della pavimentazione (ancora da realizzare), si ottengono altezze maggiori di circa 50 cm; ne consegue una irregolarità sulla volumetria generale.

Regolarizzabili mediante: abbassamento del soffitto inclinato del sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedi conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Allo stato attuale l'edificio non è conforme, per renderlo tale è necessario abbassare il soffitto inclinato sino alle quote di progetto.

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

Abitazione in villini [A7] sito in via Trento n° 5a

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale del Sub.757 riporta un'unica altezza pari a 2.70m, mentre il progetto approvato prevede che la stanza classificata "sottotetto" abbia un soffitto inclinato da un'altezza massima di 2.50m a quella minima di 1.00m come da sez. B-B di progetto

Regolarizzabili mediante: aggiornamento schede catastali

Descrizione delle opere da aggiornare: aggiornamento schede catastali

Note: I costi relativi all'aggiornamento catastale sono conglobati nei costi di regolarizzazione edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Trento n° 5a

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze riportate sulle mappe catastali corrispondono alle altezze al rustico dello stato di fatto, pertanto maggiori di circa 65cm rispetto alle altezze di progetto approvato

Regolarizzabili mediante: aggiornamento schede catastali

Descrizione delle opere da aggiornare: aggiornamento schede catastali

Note: I costi necessari alla regolarizzazione sono conglobati nei costi per la regolarizzazione edilizia del corpo "Appartamento piano primo" (Sub.757) a cui si rimanda

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e deposito bici

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1800000; Note: Ipoteca riscontrata nella dichiarazione notarile relativa agli immobili censiti in catasto al foglio 2, particelle 302 sub. 701, 302 sub. 702, 302 sub. 703, dai quali derivano le particelle oggetto della procedura 156/2020. Tale ipoteca è stata riscontrata nell'ispezione ipotecaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sottotetto

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai

nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e deposito bici

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

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 - E" stata prevista l'adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nella richiesta di agibilità è stata barrata la casella di deposito dell'A.C.E. (Attestazione di Certificazione Energetica)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a
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: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	51,52	1,00	51,52
Terrazzo	sup lorda di pavimento	25,65	0,25	6,41
Sottotetto	sup lorda di pavimento	16,48	0,70	11,54
Balcone	sup lorda di pavimento	14,99	0,33	4,95
		108,64		74,42

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Sottotetto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Sottotetto P2	sup lorda di pavimento	77,58	1,00	77,58
		77,58		77,58

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito cicli+Bocca di lupo	sup lorda di pavimento	19,36	0,70	13,55
Box	sup lorda di pavimento	16,83	1,00	16,83
		36,19		30,38

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

Abitazione in villini [A7] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Libero

Identificativo corpo: Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Libero

Identificativo corpo: Autorimessa e deposito bici

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a
Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo.
Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione del valore unitario considero l'immobile come se fosse nuovo e completo in ogni sua parte conteggiando in detrazione le opere mancanti.

Per la valutazione dei beni oggetto della stima parto dai valori OMI nelle quali la nostra zona viene classificata come zona B1. Zona centrale nella quale si prevedono valori per abitazioni civili in stato conservativo ottimo variabili da un minimo di €/mq 1200 ad un massimo di €/mq 1400.

L'immobile da valutare è un appartamento e dopo aver verificato i prezzi del mercato considero un valore unitario pari a €/mq 1400 come da valori OMI. Il sottotetto pur essendo agibile ma non abitabile è raggiungibile tramite scala in muratura ed è comodamente usufruibile pertanto applico un valore unitario ridotto pari a €/mq 800,00

Per quanto riguarda le autorimesse i valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano primo. Abitazione in villini [A7]

Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.188,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	51,52	€ 1.400,00	€ 72.128,00
Terrazzo	6,41	€ 1.400,00	€ 8.974,00
Sottotetto	11,54	€ 1.400,00	€ 16.156,00
Balcone	4,95	€ 1.400,00	€ 6.930,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.188,00
Valore corpo			€ 104.188,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.188,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.188,00

Sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]

Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.064,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sottotetto P2	77,58	€ 800,00	€ 62.064,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 62.064,00
Valore corpo	€ 62.064,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 62.064,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.064,00

**Autorimessa e deposito bici. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.909,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito cicli+Bocca di lupo	13,55	€ 1.400,00	€ 18.970,00
Box	16,83	€ 650,00	€ 10.939,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.909,50
Valore corpo			€ 29.909,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.909,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.909,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano primo	Abitazione in vil- lini [A7]	74,42	€ 104.188,00	€ 104.188,00
Sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	77,58	€ 62.064,00	€ 62.064,00
Autorimessa e deposito bici	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	30,38	€ 29.909,50	€ 29.909,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 29.424,23
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.021,62
Opere di completamento vedi scheda allegata	€ -5.336,40
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 154.379,26
Valore diritto e quota	€ 154.379,26

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 154.379,26
Arrotondato:	€ 154.000,00

Lotto: 010 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 721, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € € 28.66

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 721 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Box singolo

Superficie complessiva di circa mq **18,57**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità.



3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 108/s-06**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art. PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1800000; Note: Ipoteca riscontrata nella dichiarazione notarile relativa agli immobili censiti in catasto al foglio 2, particelle 302 sub. 701, 302 sub. 702, 302 sub. 703, dai quali derivano le particelle oggetto della procedura 156/2020. Tale ipoteca è stata riscontrata nell'ispezione ipotecaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,57	1,00	18,57
		18,57		18,57

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.070,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,57	€ 650,00	€ 12.070,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.070,50
Valore corpo			€ 12.070,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.070,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.070,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,57	€ 12.070,50	€ 12.070,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.810,58

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 10.259,93

Valore diritto e quota € 10.259,93

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 10.259,93

Arrotondato: € 10.000,00

Lotto: 011 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato [REDACTED]oglio 2, particella 302, subalterno 722, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € € 28.66

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 722 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Box singolo

Superficie complessiva di circa mq **16,94**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006-2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di ..****Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..**

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del

13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1800000; Note: Ipoteca riscontrata nella dichiarazione notarile relativa agli immobili censiti in catasto al foglio 2, particelle 302 sub. 701, 302 sub. 702, 302 sub. 703, dai quali derivano le particelle oggetto della procedura 156/2020. Tale ipoteca è stata riscontrata nell'ispezione ipotecaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	16,94	1,00	16,94
		16,94		16,94

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.011,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	16,94	€ 650,00	€ 11.011,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.011,00
Valore corpo			€ 11.011,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.011,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.011,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,94	€ 11.011,00	€ 11.011,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.651,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 9.359,35
Valore diritto e quota	€ 9.359,35

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.359,35
Arrotondato:	€ 9.000,00

Lotto: 012 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nat [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 723, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € € 30.57

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 723 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Box singolo

Superficie complessiva di circa mq **18,47**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006-2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di ..****Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..**

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del

13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1800000; Note: Ipoteca riscontrata nella dichiarazione notarile relativa agli immobili censiti in catasto al foglio 2, particelle 302 sub. 701, 302 sub. 702, 302 sub. 703, dai quali derivano le particelle oggetto della procedura 156/2020. Tale ipoteca è stata riscontrata nell'ispezione ipotecaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,47	1,00	18,47
		18,47		18,47

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.005,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,47	€ 650,00	€ 12.005,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.005,50
Valore corpo			€ 12.005,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.005,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.005,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,47	€ 12.005,50	€ 12.005,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.800,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 10.204,68
Valore diritto e quota	€ 10.204,68

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.204,68
Arrotondato:	€ 10.000,00

Lotto: 013 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 724, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € € 34.40

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 724 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Box singolo

Superficie complessiva di circa mq **21,44**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di ..****Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..**

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del

13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1800000; Note: Ipoteca riscontrata nella dichiarazione notarile relativa agli immobili censiti in catasto al foglio 2, particelle 302 sub. 701, 302 sub. 702, 302 sub. 703, dai quali derivano le particelle oggetto della procedura 156/2020. Tale ipoteca è stata riscontrata nell'ispezione ipotecaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	21,44	1,00	21,44
		21,44		21,44

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.936,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	21,44	€ 650,00	€ 13.936,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.936,00
Valore corpo			€ 13.936,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.936,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.936,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,44	€ 13.936,00	€ 13.936,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.090,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 11.845,60
Valore diritto e quota	€ 11.845,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.845,60
Arrotondato:	€ 12.000,00

Lotto: 014 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 725, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € € 30.57

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 725 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Box singolo

Superficie complessiva di circa mq **18,25**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di ..****Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..**

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del

13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 al. In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1800000; Note: Ipoteca riscontrata nella dichiarazione notarile relativa agli immobili censiti in catasto al foglio 2, particelle 302 sub. 701, 302 sub. 702, 302 sub. 703, dai quali derivano le particelle oggetto della procedura 156/2020. Tale ipoteca è stata riscontrata nell'ispezione ipotecaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,25	1,00	18,25
		18,25		18,25

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.862,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,25	€ 650,00	€ 11.862,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.862,50
Valore corpo			€ 11.862,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.862,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.862,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,25	€ 11.862,50	€ 11.862,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.779,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 10.083,13
Valore diritto e quota	€ 10.083,13

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.083,13
Arrotondato:	€ 10.000,00

Lotto: 015 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a ██████████ oglio 2, particella 302, subalterno 727, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie 20 mq, rendita € € 36.31

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 727 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Box singolo

Superficie complessiva di circa mq **19,77**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di ..****Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..**

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del

13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1800000; Note: Ipoteca riscontrata nella dichiarazione notarile relativa agli immobili censiti in catasto al foglio 2, particelle 302 sub. 701, 302 sub. 702, 302 sub. 703, dai quali derivano le particelle oggetto della procedura 156/2020. Tale ipoteca è stata riscontrata nell'ispezione ipotecaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	19,77	1,00	19,77
		19,77		19,77

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.850,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	19,77	€ 650,00	€ 12.850,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.850,50
Valore corpo			€ 12.850,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.850,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.850,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,77	€ 12.850,50	€ 12.850,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.927,58

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 10.922,93

Valore diritto e quota € 10.922,93

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **10.922,93**

Arrotondato: € **11.000,00**

Lotto: 016 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 729, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € € 28.66

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 729 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Box singolo

Superficie complessiva di circa mq **16,54**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di ..****Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..**

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del

13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di .; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1800000; Note: Ipoteca riscontrata nella dichiarazione notarile relativa agli immobili censiti in catasto al foglio 2, particelle 302 sub. 701, 302 sub. 702, 302 sub. 703, dai quali derivano le particelle oggetto della procedura 156/2020. Tale ipoteca è stata riscontrata nell'ispezione ipotecaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	16,54	1,00	16,54
		16,54		16,54

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.751,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	16,54	€ 650,00	€ 10.751,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.751,00
Valore corpo			€ 10.751,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.751,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.751,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,54	€ 10.751,00	€ 10.751,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.612,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 9.138,35
Valore diritto e quota	€ 9.138,35

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.138,35
Arrotondato:	€ 9.000,00

Lotto: 017 - Autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 731, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 16 mq, rendita € € 28.66

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 731 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

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

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Box singolo

Superficie complessiva di circa mq **15,65**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale buone. Sono presenti macchie di umidità sul soffitto in prossimità dell'accesso.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità.





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del 13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1800000; Note: Ipoteca riscontrata nella dichiarazione notarile relativa agli immobili censiti in catasto al foglio 2, particelle 302 sub. 701, 302 sub. 702, 302 sub. 703, dai quali derivano le particelle oggetto della procedura 156/2020. Tale ipoteca è stata riscontrata nell'ispezione ipotecaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	15,65	1,00	15,65
		15,65		15,65

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.172,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	15,65	€ 650,00	€ 10.172,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.172,50
Valore corpo			€ 10.172,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.172,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.172,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,65	€ 10.172,50	€ 10.172,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.525,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Risoluzione macchie umidità vedi scheda allegata	€ -953,09
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 7.693,54
Valore diritto e quota	€ 7.693,54

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.693,54
Arrotondato:	€ 8.000,00

Lotto: 018 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 736, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 16 mq, rendita € € 28.66

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 736 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Box singolo

Superficie complessiva di circa mq **15,47**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di ..****Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..**

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del

13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 al. In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1800000; Note: Ipoteca riscontrata nella dichiarazione notarile relativa agli immobili censiti in catasto al foglio 2, particelle 302 sub. 701, 302 sub. 702, 302 sub. 703, dai quali derivano le particelle oggetto della procedura 156/2020. Tale ipoteca è stata riscontrata nell'ispezione ipotecaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	15,47	1,00	15,47
		15,47		15,47

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.055,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	15,47	€ 650,00	€ 10.055,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.055,50
Valore corpo			€ 10.055,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.055,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.055,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,47	€ 10.055,50	€ 10.055,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.508,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 8.547,18
Valore diritto e quota	€ 8.547,18

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.547,18
Arrotondato:	€ 9.000,00

Lotto: 019 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 738, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 17 mq, rendita € € 30.57

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 738 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Box singolo

Superficie complessiva di circa mq **16,58**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di ..****Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..**

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del

13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1800000; Note: Ipoteca riscontrata nella dichiarazione notarile relativa agli immobili censiti in catasto al foglio 2, particelle 302 sub. 701, 302 sub. 702, 302 sub. 703, dai quali derivano le particelle oggetto della procedura 156/2020. Tale ipoteca è stata riscontrata nell'ispezione ipotecaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	16,58	1,00	16,58
		16,58		16,58

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.777,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	16,58	€ 650,00	€ 10.777,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.777,00
Valore corpo			€ 10.777,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.777,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.777,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,58	€ 10.777,00	€ 10.777,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.616,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 9.160,45
Valore diritto e quota	€ 9.160,45

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.160,45
Arrotondato:	€ 9.000,00

Lotto: 020 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] foglio 2, particella 302, subalterno 740, indirizzo Via Trento, 5A, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie 20 mq, rendita € € 36.31

Note: Nella documentazione catastale viene riportato il n° civico 7 mentre nella realtà il è il n°5A

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: La particella 302 sub 740 deriva dalla divisione-fusione-ampliamento delle particelle 302 sub 701-702-703

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Area semicentrale, prettamente residenziale. La via si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP184bis). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 50mt) sono presenti alcuni piccoli parcheggi ed il supermercato con parcheggio riservato interno. A 150mt dista la scuola primaria e a 400mt l'oratorio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi tipici di un piccolo paese, Oratorio con Cineteatro e campo da calcio (buona), Stazione dei Carabinieri (buona), Supermercato piccola distribuzione (buona), Scuola materna e primaria (buona), Centro Sportivo comunale (buona), Municipio e ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio e Cassano d'Adda a circa 10min. in auto, Bergamo a 20-30min in auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio o Cassano dista 10km, raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A4 raggiungibile a Trezzo sull'Adda dista 9km raggiunta in 15min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia e Milano-Bergamo distano tra i 9 e i 13 km, raggiungibili in 13min.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Box singolo

Superficie complessiva di circa mq **19,65**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non presenta particolari segni di degrado.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006-2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nella richiesta di agibilità è stata spuntata la presentazione della dichiarazione di conformità degli impianti, senza specificare nella tabella sottostante per quali impianti è stata depositata la conformità.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 108/s-06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Costruzione nuova palazzina residenziale di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/2006 al n. di prot. 12207

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

Numero pratica: 51/s-09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: diversa disposizione dei divisori interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2009 al n. di prot. 7448

Abitabilità/agibilità in data 29/09/2009 al n. di prot. 12124

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.45 del 19/11/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 22 - Art. PdR 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art PdR22 delle NTA
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	11 mt
Volume massimo ammesso:	volumetria esaurita

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Trento n° 5a**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di ..****Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2000 al 21/07/2006. In forza di ..**

Note: OMISSIS per la quota di 1/2 con atto di assoggettamento al regime di comunione legale dei beni OMISSIS del

13/12/1977 Rep. 2414, trascritto il 10/01/1978 R.G. 762 R.P. 670 dal coniuge OMISSIS. OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal coniuge OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282 OMISSIS per la quota di 1/4 per successione dal padre OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 29/05/2001 n° 1148 volume 2001, trascritta l'11/08/2009 R.G. 51226 R.P. 31710 ; accettazione tacita di eredità trascritta il 26/11/2018 R.G. 57258 R.P. 39282

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di . - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 1.000.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2340000; Importo capitale: € 1800000; Note: Ipoteca riscontrata nella dichiarazione notarile relativa agli immobili censiti in catasto al foglio 2, particelle 302 sub. 701, 302 sub. 702, 302 sub. 703, dai quali derivano le particelle oggetto della procedura 156/2020. Tale ipoteca è stata riscontrata nell'ispezione ipotecaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	19,65	1,00	19,65
		19,65		19,65

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 495 ad un max di €/mq 660. applico un valore unitario di €/mq 650..

12.3 Valutazione corpi:**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Fara Gera D'adda (BG), via Trento n° 5a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.772,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	19,65	€ 650,00	€ 12.772,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.772,50
Valore corpo			€ 12.772,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.772,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.772,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,65	€ 12.772,50	€ 12.772,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.915,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 10.856,63
Valore diritto e quota	€ 10.856,63

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.856,63
Arrotondato:	€ 11.000,00

Beni in **Boltiere (BG)**
via Vicolo carminati n 6



Lotto: 021 - Appartamento con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vicolo carminati n 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato [REDACTED], foglio 1, particella 933, subalterno 712, indirizzo Vicolo Carminati, 6, piano S1-T, comune Boltiere, categoria A/3, classe 1, consistenza 3.5 vani, superficie 63 mq, rendita € € 189.80

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Vicolo carminati n 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei ben - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS sposato con OMISSIS nel 1972 - con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a ARCENE il 01/12/1949, foglio 1, particella 933, subalterno 713, indirizzo Via D. Giulio Carminati, 2, piano S1, comune Boltiere, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie 37 mq, rendita € € 62.90

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Area centrale, a destinazione residenziale con servizi. Fabbricato lontano dalle vie di percorrenza, posizionato dietro l'edificio del comune e raggiungibile tramite un vicolo a fondo chiuso che si dirama dall'arteria principale che attraversa il paese (SP525). Nelle immediate vicinanze del complesso (circa 100-150mt) sono presenti alcuni parcheggi, la scuola materna, la biblioteca civica, il comune e l'ufficio postale. A 200mt circa si raggiunge l'oratorio mentre la scuola primaria, secondaria di primo grado e la palestra distano tra i 200mt e i 300mt.

Caratteristiche zona: centrale normale

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: Servizi tipici di un piccolo paese, Scuola materna, Primaria e Secondaria di 1° grado (buona), Palestra comunale (buona), Croce Bianca pubblica assistenza (buona), Centro sportivo con campi da calcio e da tennis (buona), Oratorio con campo da calcio (buona), Supermercato (buono), Farmacia (buona), Biblioteca civica (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Ospedale

Importanti centri limitrofi: Treviglio a 15min. d'auto (10km circa), Bergamo a 30min. d'auto (15km circa).

Attrazioni paesaggistiche: Parchi dei fiumi Brembo e Adda.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 raggiungibile a Capriate dista 5.5km raggiunta in 10min. in macchina, Autostrada A35 raggiungibile a Treviglio dista 14km raggiunta in 20min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Bergamo dista 6km raggiunta in 8min. in macchina, Linee Ferroviarie Milano-Venezia dista 10km raggiunta in 15min. in macchina

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento bilocale facente parte di un fabbricato in linea, con doppio affaccio sui lati nord e sud, composto come segue:

-PT: corridoio d'ingresso, cucina-soggiorno, camera. disimpegno e bagno; sul lato nord portico e area giardino esclusiva;

-PINT: lavanderia e autorimessa con area esclusiva prospiciente.

Appartamento con finiture nella norma.

Superficie complessiva di circa mq **229,64**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1996-1999

ha un'altezza utile interna di circa m. vedi elaborati tecnici

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

Stato di manutenzione generale: buono

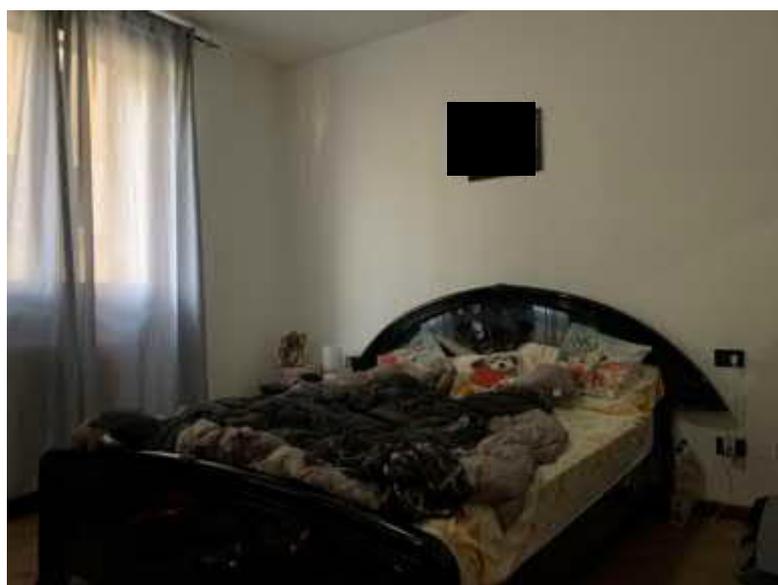
Condizioni generali dell'immobile: più che buone

Caratteristiche descrittive

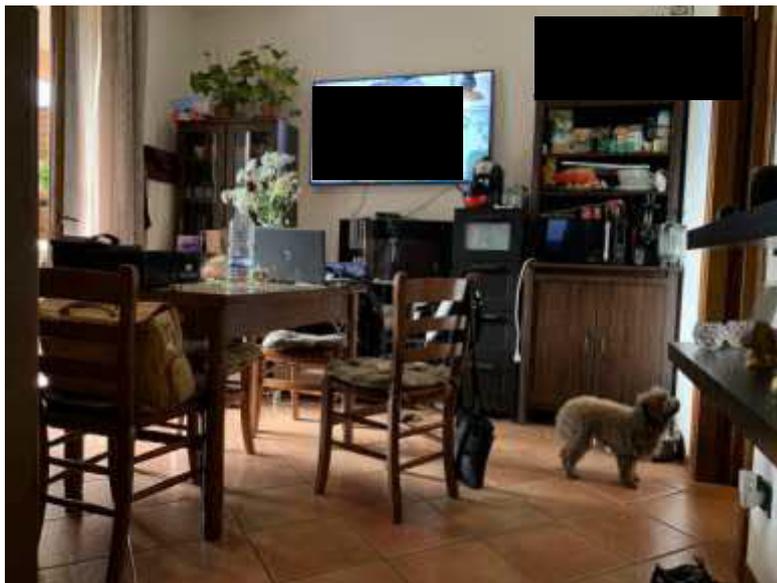
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Alcune griglie necessitano di leggera manutenzione
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: Apertura priva di blindatura condizioni: buone Note: La parte esterna del portoncino necessita di manutenzion
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1996 -1999
<i>Note</i>	L'immobile è abitato e l'impianto è funzionante.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a radiatori
<i>Stato impianto</i>	edificio abitato durante il sopralluogo era funzionante







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

Box singolo in comunicazione diretta con la lavanderia.

Superficie complessiva di circa mq **100,46**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1996-1999

ha un'altezza utile interna di circa m. vedi elaborati tecnici

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

Stato di manutenzione generale: buono

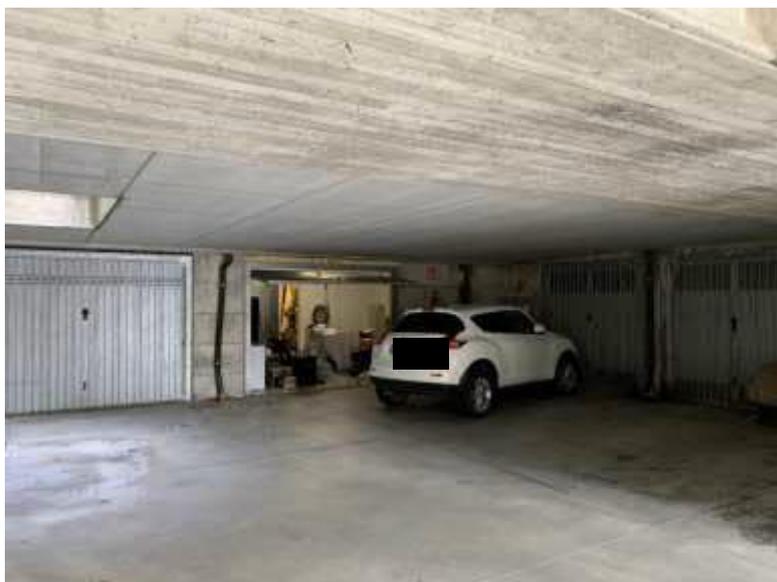
Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996 -1999
<i>Note</i>	L'immobile è abitato e l'impianto è funzionante.



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vicolo carminati n 6

Numero pratica: 783

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Pratica Edilizia n° CE96/0478

Per lavori: edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/05/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 03/07/1996 al n. di prot. 2575

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vicolo carminati n 6

Numero pratica: 874

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: edifici residenziali
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 30/10/1998 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vicolo carminati n 6

Numero pratica: 1989

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: recinzione

Presentazione in data 19/02/2018 al n. di prot. 1989

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Vicolo carminati n 6

Numero pratica: 783

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Pratica Edilizia n° CE96/0478

Per lavori: edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/05/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 03/07/1996 al n. di prot. 2575

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Vicolo carminati n 6

Numero pratica: 874

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/10/1998 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Vicolo carminati n 6

Numero pratica: 1989

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: recinzione

Presentazione in data 19/02/2018 al n. di prot. 1989

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vicolo carminati n 6

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile autorizzato. Possibili eventuali verifiche per documentazione ufficiale incompleta

Oneri di regolarizzazione	
Possibili regolarizzazione	€ 4.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Note: Vedi allegato conformità edilizia

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Immobile autorizzato. Possibili eventuali verifiche per documentazione ufficiale incompleta.

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Vicolo carminati n 6**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile autorizzato. Possibili eventuali verifiche per documentazione ufficiale incompleta

Oneri di regolarizzazione	
Possibili regolarizzazione	€ 4.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Note: Vedi allegato conformità edilizia

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Immobile autorizzato. Possibili eventuali verifiche per documentazione ufficiale incompleta

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vicolo carminati n 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n° 3 del 15 marzo 2019
Zona omogenea:	R1- centro storico (art 11)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	mantenere la giacitura storica
Altezza massima ammessa:	Altezza degli edifici esistenti
Volume massimo ammesso:	Volume degli edifici esistenti
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Vicolo carminati n 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n° 3 del 15 marzo 2019
Zona omogenea:	R1- centro storico (art 11)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	mantenere la giacitura storica
Altezza massima ammessa:	Altezza degli edifici esistenti
Volume massimo ammesso:	Volume degli edifici esistenti
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vicolo carminati n 6

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Vicolo carminati n 6

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/06/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ..

Note: in parte con atto di compravendita Notaio OMISSIS del 06/06/1993, repertorio 380892, trascritto il 22/06/1996 ai numeri R.G.19773, R.P. 14715 in parte con atto di compravendita Notaio OMISSIS del 15/03/2016, repertorio 649151, trascritto il 23/03/2016 ai numeri R.G.12850, R.P. 8222

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/06/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ..

Note: in parte con atto di compravendita Notaio OMISSIS del 06/06/1993, repertorio 380892, trascritto il 22/06/1996 ai numeri R.G.19773, R.P. 14715 in parte con atto di compravendita Notaio OMISSIS del 15/03/2016, repertorio 649151, trascritto il 23/03/2016 ai numeri R.G.12850, R.P. 8222

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 300.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Boltiere (BG), via Vicolo carminati n 6

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Boltiere (BG), via Vicolo carminati n 6

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Boltiere (BG), via Vicolo carminati n 6

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 presenza gradino all'ingresso

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Boltiere (BG), via Vicolo carminati n 6

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: SI accesso dallo scivolo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento PT	sup lorda di pavimento	44,48	1,00	44,48
Lavanderia PINT	sup lorda di pavimento	22,67	0,70	15,87
Portico	sup lorda di pavimento	11,63	0,33	3,84
Giardino	sup lorda di pavimento	83,62	0,10	8,36
Area esclusiva come da schede catastali	sup lorda di pavimento	67,24	0,10	6,72
		229,64		79,27

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	33,22	1,00	33,22
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	67,24	0,10	6,72
		100,46		39,94

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Boltiere (BG), via Vicolo carminati n 6

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/01/2021 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Treviglio il 29/08/2019 ai nn.3656 serie 3T

Tipologia contratto: 1+1, scadenza 01/09/2021

Data di rilascio: 31/08/2021

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

Opponibilità ai terzi: SI

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Boltiere (BG), via Vicolo carminati n 6

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/01/2021 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Treviglio il 29/08/2019 ai nn.3656 serie 3T

Tipologia contratto: 1+1, scadenza 01/09/2021

Data di rilascio: 31/08/2021

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri; la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Boltiere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la valutazione dei beni oggetto della stima parto dai valori OMI nelle quali la nostra zona viene classificata come zona B1. Zona centrale con valori per abitazioni civili di tipo economico (A/3) in stato conservativo normale variabili da un minimo di €/mq 810 ad un massimo di €/mq 950.

Dopo aver consultato le offerte di vendita del mercato immobiliare di Fara Gera d'Adda posso dire che i prezzi per immobili usati confrontabili con il nostro edificio variano dai 1100 €/mq sino ai 1350 €/mq.

Considerato il valore massimo OMI, la posizione centralissima dell'edificio, ma anche la presenza di alcune imperfezioni (vedi punti con umidità di risalita) considero un valore unitario di €/mq 1150

Per quanto riguarda le autorimesse i valori OMI per un box in condizioni normali variano da un minimo di €/mq 520 ad un max di €/mq 640. Applico un valore unitario di €/mq 600..

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]****Boltiere (BG), via Vicolo carminati n 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.160,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento PT	44,48	€ 1.150,00	€ 51.152,00
Lavanderia PINT	15,87	€ 1.150,00	€ 18.250,50
Portico	3,84	€ 1.150,00	€ 4.416,00
Giardino	8,36	€ 1.150,00	€ 9.614,00
Area esclusiva come da schede catastali	6,72	€ 1.150,00	€ 7.728,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.160,50
Valore corpo			€ 91.160,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.160,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.160,50

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Boltiere (BG), via Vicolo carminati n 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.964,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	33,22	€ 600,00	€ 19.932,00
Area esclusiva	6,72	€ 600,00	€ 4.032,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.964,00
Valore corpo			€ 23.964,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.964,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.964,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	79,27	€ 91.160,50	€ 91.160,50
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	39,94	€ 23.964,00	€ 23.964,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 17.268,68

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 93.855,83

Valore diritto e quota € 93.855,83

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **93.855,83**

Arrotondato: € **94.000,00**

Allegati

A_NRGE156_Lotto 01.zip
 A_NRGE156_Lotto 02.zip
 A_NRGE156_Lotto 03.zip
 A_NRGE156_Lotto 04.zip
 A_NRGE156_Lotto 05.zip
 A_NRGE156_Lotto 06.zip
 A_NRGE156_Lotto 07.zip
 A_NRGE156_Lotto 08.zip
 A_NRGE156_Lotto 09.zip
 A_NRGE156_Lotto 10-20.zip
 A_NRGE156_Lotto 21.zip
 B_Perizia succinta
 C_Perizia dati sensibili
 D_Scheda di controllo
 E_identificativi catastali
 F_verifica anagrafe
 F1_ispezione ipotecaria
 G_ALLEGATI PERIZIA:
 -G1_Allegati SPIRANO:
 --G1a_NRGE156_DIA 27-05-2009.pdf
 --G1b_NRGE156_Inizio Lavori.pdf
 --G1c_NRGE156_DIA - Variante Finale (1).pdf
 --G1d_NRGE156_Fine Lavori.pdf
 --G1e_NRGE156_Richiesta Agibilità - Silenzio Assenso (1).pdf
 --G1f_NRGE156_Lotti 01-02-03_Certif. Energetica (1).pdf
 --G1g_NRGE156_lotto 01-02-03_Conformità Urbanistica.pdf
 --G1h_NRGE156_Lotto 01_Conformità Edilizia (1).pdf
 --G1h_NRGE156_Lotto 02_Conformità Edilizia (1).pdf
 --G1h_NRGE156_Lotto 03_Conformità Edilizia (1).pdf
 --G1i_NRGE156_Lotto 01_Calcolo Superfici (1).pdf
 --G1i_NRGE156_Lotto 02_Calcolo Superfici (1).pdf
 --G1i_NRGE156_Lotto 03_Calcolo Superfici (1).pdf
 --G1l_NRGE156_lotto 01_catasto-storica (1).pdf
 --G1l_NRGE156_lotto 02_catasto-storica (1).pdf
 --G1l_NRGE156_lotto 03_catasto-storica (1).pdf
 --G1m_NRGE156_lotto 01_Rilievo fotografico.pdf
 --G1m_NRGE156_lotto 02_Rilievo fotografico.pdf
 --G1m_NRGE156_lotto 03_Rilievo fotografico.pdf
 --G1n_NRGE156_lotto 01-02-03_valori OMI (1).pdf
 -G2_Allegati FARA GERA D'ADDA
 --G2a_NRGE156_DIA n° 108s del 27 SET 2006 - Iniziale.pdf
 --G2b_NRGE156_DIA prot. n° 3261 del 14 MAR 2009 - 1° Var..pdf
 --G2c_NRGE156_DIA prot. n° 7448 del 11 GIU 2009 - Var. Finale (1).pdf
 --G2d_NRGE156_Agibilità.pdf
 --G2e_NRGE156_lotto 04-20_Conformità Urbanistica (1).pdf
 --G2f_NRGE156_lotto 04_Conformità Edilizia.pdf
 --G2f_NRGE156_lotto 05_Conformità Edilizia.pdf
 --G2f_NRGE156_lotto 06_Conformità Edilizia.pdf
 --G2f_NRGE156_lotto 07_Conformità Edilizia.pdf
 --G2f_NRGE156_lotto 08_Conformità Edilizia.pdf
 --G2f_NRGE156_lotto 09_Conformità Edilizia.pdf
 --G2f_NRGE156_lotto 10_Conf. Edilizia+Calcolo Sup (1).pdf
 --G2f_NRGE156_lotto 11_Conf. Edilizia+Calcolo Sup (1).pdf
 --G2f_NRGE156_lotto 12_Conf. Edilizia+Calcolo Sup (1).pdf
 --G2f_NRGE156_lotto 13_Conf. Edilizia+Calcolo Sup (1).pdf
 --G2f_NRGE156_lotto 14_Conf. Edilizia+Calcolo Sup (1).pdf
 --G2f_NRGE156_lotto 15_Conf. Edilizia+Calcolo Sup (1).pdf

--G2f_NRGE156_lotto 16_Conf. Edilizia+Calcolo Sup (1).pdf
--G2f_NRGE156_lotto 17_Conf. Edilizia+Calcolo Sup (1).pdf
--G2f_NRGE156_lotto 18_Conf. Edilizia+Calcolo Sup (1).pdf
--G2f_NRGE156_lotto 19_Conf. Edilizia+Calcolo Sup (1).pdf
--G2f_NRGE156_lotto 20_Conf. Edilizia+Calcolo Sup (1).pdf
--G2g_NRGE156_lotto 04_Calcolo Superfici (1).pdf
--G2g_NRGE156_lotto 05_Calcolo Superfici (1).pdf
--G2g_NRGE156_lotto 06_Calcolo Superfici (1).pdf
--G2g_NRGE156_lotto 07_Calcolo Superfici (1).pdf
--G2g_NRGE156_lotto 08_Calcolo Superfici (1).pdf
--G2g_NRGE156_lotto 09_Calcolo Superfici (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 04_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 05_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 06_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 07_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 08_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 09_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 10_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 11_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 12_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 13_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 14_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 15_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 16_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 17_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 18_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 19_catasto-storica (1).pdf
--G2h_NRGE156_lotto 20_catasto-storica (1).pdf
--G2i_NRGE156_lotto 04_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 05_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 06_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 07_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 08_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 09_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 10_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 11_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 12_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 13_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 14_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 15_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 16_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 17_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 18_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 19_Rilievo fotografico.pdf
--G2i_NRGE156_lotto 20_Rilievo fotografico.pdf
--G2l_NRGE156_lotto 04-20_valori OMI (1).pdf
--G2m_NRGE156_lotto 04_costi da sostenere(1).pdf
--G2m_NRGE156_lotto 05_costi da sostenere(1).pdf
--G2m_NRGE156_lotto 06_costi da sostenere(1).pdf
--G2m_NRGE156_lotto 07_costi da sostenere(1).pdf
--G2m_NRGE156_lotto 08_costi da sostenere(1).pdf
--G2m_NRGE156_lotto 09_costi da sostenere(1).pdf
--G2m_NRGE156_lotto 17_costi da sostenere(1).pdf
-G3_Allegati BOLTIERE
-G3a_NRGE156_lotto21_CE 783-96_PR_(1)
-G3b_NRGE156_lotto21_CE 874-98_variante_(1)
-G3c_NRGE156_lotto21_doc varia ce 784-874_(1)
-G3d_NRGE156_lotto21_CILA1989_(1)

-G3e_NRGE156_lotto 21_Conformità Urbanistica_(1)
-G3f_NRGE156_lotto 21_Conformità Edilizia_(1)
-G3g_NRGE156_lotto 21_Calcolo Superfici(1)
-G3h_NRGE156_lotto 21_catasto-storica
-G3i_NRGE156_lotto 21_Rilievo fotografico
-G3l_NRGE156_lotto 21_Valori OMI
G3m_NRGE156_lotto 21_Contratto di locazione

16-01-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Colpani