

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 748/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: RPZTRN45R06E100Y
Studio in: Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035 681317
Email: orstudiotecnico@libero.it
Pec: ottorino.rapizza@geopec.it

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

INDICE

Lotto: 001 - Ufficio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: Ufficio	6
Corpo: Autorimessa.....	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Ufficio	7
Corpo: Autorimessa.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: Ufficio	12
Corpo: Autorimessa.....	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: Ufficio	12
Corpo: Autorimessa.....	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: Ufficio	13
Corpo: Autorimessa.....	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: Ufficio	14
Corpo: Autorimessa.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: Ufficio	15
Corpo: Autorimessa.....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: Ufficio	16
Corpo: Autorimessa.....	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
Corpo: Ufficio	17

Corpo: Autorimessa.....	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
Regime fiscale della vendita	19

Lotto: 002 - Abitazione e laboratorio imprenditore agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	20
Corpo: Abitazione imprenditore agricolo.....	20
Corpo: Laboratorio agricolo	20
Corpo: Terreno pertinenziale	21
2. DESCRIZIONE	21
DESCRIZIONE GENERALE	21
Corpo: Abitazione imprenditore agricolo.....	22
Corpo: Laboratorio agricolo	25
Corpo: Terreno pertinenziale	27
3. PRATICHE EDILIZIE.....	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	31
Corpo: Abitazione imprenditore agricolo.....	31
Corpo: Laboratorio agricolo	31
Corpo: Terreno pertinenziale	31
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	31
Corpo: Abitazione imprenditore agricolo.....	31
Corpo: Laboratorio agricolo	32
Corpo: Terreno pertinenziale	33
5. CONFORMITÀ CATASTALE	34
Corpo: Abitazione imprenditore agricolo.....	34
Corpo: Laboratorio agricolo	34
Corpo: Terreno pertinenziale	35
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	35
Corpo: Abitazione imprenditore agricolo.....	35
Corpo: Laboratorio agricolo	35
Corpo: Terreno pertinenziale	35

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	36
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	37
Corpo: Abitazione imprenditore agricolo.....	37
Corpo: Laboratorio agricolo	37
Corpo: Terreno pertinenziale	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	38
Corpo: Abitazione imprenditore agricolo.....	38
Corpo: Laboratorio agricolo	39
Corpo: Terreno pertinenziale	40
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	40
11. STATO DI POSSESSO	40
Corpo: Abitazione imprenditore agricolo.....	40
Corpo: Laboratorio agricolo	40
Corpo: Terreno pertinenziale	40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	40
Criterio di stima	40
Fonti d'informazione	41
Valutazione corpi.....	41
Adeguamenti e correzioni della stima	42
Prezzo base d'asta del lotto.....	43

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-06-2023
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Data nomina: 06-02-2023
Data giuramento: 09-02-2023

Beni in Scanzorosciate (BG)

Lotto: 001 - Ufficio**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Ufficio.****Uffici e studi privati [A10] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Scanzo, Via Guglielmo Marconi 8****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED] foglio 1, particella 1158, subalterno 795, scheda catastale n. T411142, indirizzo Via Guglielmo Marconi 8, piano Terreno, comune I506, categoria A10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 64 mq, rendita € 750,15Derivante da: Particella costituita a seguito di divisione del 07/03/2002 pratica 77941 in data 07/03/2002 n. 2647.1/2002Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Si fa riferimento ai millesimi condominiali, calcolati congiuntamente alla autorimessa al piano interrato: 16,76 millesimiConfini: l'immobile confina sui lati nord, ovest e sud con il mapp 1158 sub. 702; sul lato est con il mapp. 1158 sub. 796**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24060 frazione: Scanzo, Via Guglielmo Marconi 8****Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:****Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] foglio 1, particella 1158, subalterno 747, scheda catastale T411141, indirizzo Via Guglielmo Marconi, piano Interrato, comune I506, categoria C6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 33,31Derivante da: Particella costituita a seguito di Variazione del 08/10/1998 in atti dal 08/10/1998 per edificazione su area urbanaMillesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Si fa riferimento ai millesimi condominiali, calcolati congiuntamente all'ufficio posto al piano terra: 16,76 millesimiConfini: l'autorimessa confina sui lati nord, est e sud con il mapp 1158 sub. 702; sul lato ovest con il mapp. 1158 sub. 746

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

i dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento

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

L'ufficio e l'autorimessa sono situati in zona semicentrale del comune di Scanzorociate, in elegante palazzo di recente costruzione, completato nel 2002, costituita da quattro piani fuori terra ed uno interrato

Caratteristiche zona: centrale Buone

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacie (Buono), Ristorazione (buona), Attività di servizio agli uffici (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo .

Attrazioni paesaggistiche: Colli di Scanzorociate.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto il Caravaggio - Orio al Serio 9 Km, Autostrada A4 - Uscita Seriate 8 Km, Stazione Ferroviaria - Seriate 5 Km, Fermata autobus 900 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al corpo **Ufficio**

L'ufficio è collocato al piano terra del condominio, con ingresso diretto sullo cortile comune al condominio; è composto da un unico locale con disimpegno e bagno; l'affaccio principale dell'immobile è rivolto a sud ovest.

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 795; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato ultimato nell'anno 2002 e lo stesso non presenta difetti di costruzione in generale, l'intero condominio si presenta in buono stato di manutenzione.

L'ufficio si presenta in buono stato di conservazione, una costante manutenzione ordinaria ha consentito di mantenere lo stesso al pari di una nuova costruzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente

	materiale: Legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998 - 2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	non è stata reperita documentazione inerente la conformità dell'impianto, anche se gli impianti risultano in discreto stato di manutenzione
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





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

l'autorimessa è costituita da unico locale di mq. 15,00, Accessibile da corsello condominiale coperto con larghezza pari a circa mt. 6.00; l'accesso al piano interrato avviene da uno scivolo per autoveicoli e da scala condominiale interna al condominio dotata di ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 747; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.35

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le finiture interne sono costituite da pavimento in battuto di cemento, pareti divisorie interne in prisme di calcestruzzo tinteggiate, e coperto con lastre prefabbricate in predalles tinteggiate; a chiusura della autorimessa è presente una basculante in lamiera zincata. .

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: porta basculante standard materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998 - 2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	non è stata reperita documentazione inerente la conformità dell'impianto, anche se gli impianti risultano in discreto stato di manutenzione
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Note</i>	all'interno del box auto non è presente un impianto antincendio tale dotazione è presente nel corsello condominiale
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

**Uffici e studi privati [A10] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Scanzo, Via Guglielmo Marconi 8
Numero pratica: pratica 176/1995**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione urbana, formazione di nuovo edificio ad uso misto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/04/1995 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio

**Uffici e studi privati [A10] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Scanzo, Via Guglielmo Marconi 8
Numero pratica: DIA protocollata il 05.06.1998**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/06/1998 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/1998 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24060 frazione: Scanzo, Via Guglielmo Marconi 8

Numero pratica: pratica 176/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione urbana, formazione di nuovo edificio ad uso misto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/04/1995 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24060 frazione: Scanzo, Via Guglielmo Marconi 8

Numero pratica: DIA protocollata il 05.06.1998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante
 Presentazione in data 05/06/1998 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 29/06/1998 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Scanzo, Via Guglielmo Marconi 8

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla visione dei progetti presentati presso il comune di Scanzorosciate, l'ufficio oggetto di asta risulta unito all'ufficio adiacente;

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: deve essere presentata pratica SCIA in sanatoria raffigurante il tavolato divisorio tra i due uffici

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzione e diritti di segreteria comunali</i>	€ 1.500,00
<i>Spese tecniche</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dovrà essere presentata pratica edilizia per la sanatoria delle opere realizzate in assenza di autorizzazione

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24060 frazione: Scanzo, Via Guglielmo Marconi 8

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

Note: L'autorimessa risulta conforme alle concessioni edilizie approvate

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Scanzo, Via Guglielmo Marconi 8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 61 del 27/09/2017
Zona omogenea:	Area residenziale consolidata
Norme tecniche di attuazione:	6.1.5 - Aree residenziali consolidate (R2 e R3) - Aree residenziali consolidate (R2 e R3) La tavola C1 individua con apposito segno grafico il tessuto consolidato residenziale, caratterizzato da una buona conservazione generale, classificandole come edilizia residenziale consolidata. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di sopralzo e di sostituzione totale o parziale. La SIp massima ammissibile sul lotto deriva dall'applicazione degli indici specifici, detratta l'eventuale SIp esistente sul lotto se confermata. Per gli edifici esistenti aventi -alla data del 31 dicembre 2015- consistenza maggiore di quella consentita dall'applicazione degli indici di zona, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione nel limite della SIp preesistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	il PGT vigente adotta parametri per superficie e non volumetria
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24060 frazione: Scanzo, Via Guglielmo Marconi 8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 61 del 27/09/2017
Zona omogenea:	Area residenziale consolidata
Norme tecniche di attuazione:	6.1.5 - Aree residenziali consolidate (R2 e R3) - Aree residenziali consolidate (R2 e R3) La tavola C1 individua con apposito segno grafico il tessuto consolidato residenziale, caratterizzato da una buona conservazione generale, classificandole come edilizia residenziale consolidata. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di soprizzo e di sostituzione totale o parziale. La Slp massima ammissibile sul lotto deriva dall'applicazione degli indici specifici, detratta l'eventuale Slp esistente sul lotto se confermata. Per gli edifici esistenti aventi -alla data del 31 dicembre 2015- consistenza maggiore di quella consentita dall'applicazione degli indici di zona, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione nel limite della Slp preesistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10 mt
Volume massimo ammesso:	il PGT vigente adotta parametri per superficie e non volumetria
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Scanzo, Via Guglielmo Marconi 8

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24060 frazione: Scanzo, Via Guglielmo Marconi 8

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/04/2002 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: Atto di compravendita a rogito Not. dott. Jean Pierre Farhat, in data 30/04/2002 rep. n. 139473, trascritto a Bergamo in data 10/05/2002 ai n.ri 20068/14733 dalla società Primula srl

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/04/2002 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: Atto di compravendita a rogito Not. dott. Jean Pierre Farhat, in data 30/04/2002 rep. n. 139473, trascritto a Bergamo in data 10/05/2002 ai n.ri 20068/14733 dalla società Primula srl

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2020 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/03/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 145000; Importo capitale: € 144185,18.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/12/2022 ai

nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2020 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: Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in , Via Guglielmo Marconi 8

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Guglielmo Marconi 8

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Scanzorosciate (BG), Via Guglielmo Marconi 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 0,00. A seguito di contatti telefonici intercorsi con l'amministratore condominiale dello stabile, risultano tutte le spese condominiali regolarmente versate

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali per congiunti per l'ufficio e l'autorimessa 16,76

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - trovandosi al piano terra dell'edificio risulta accessibile a diversamente abili; si evidenzia però che il bagno interno, con l'attuale conformazione non risulta accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non vi sono dotazioni condominiali degne di nota

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non esiste un certificato energetico in corso di validità

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non si riscontra la presenza di prelazioni dello stato

Avvertenze ulteriori: non si riscontra la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Scanzorosciate (BG), Via Guglielmo Marconi 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 0,00. A seguito di contatti telefonici intercorsi con l'amministratore condominiale dello stabile, risultano tutte le spese condominiali regolarmente versate

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali per congiunti per l'ufficio e l'autorimessa 16,76

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Risulta accessibile a diversamente abili, ma con dimensioni non sufficienti insufficienti al posteggio di un veicolo ed il passaggio di una carrozzina

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non vi sono dotazioni condominiali degne di nota

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto non provvisto di impianti

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non si riscontra la presenza di prelazioni dello stato

Avvertenze ulteriori: non si riscontra la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Ufficio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Scanzorosiate

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1900

Identificativo corpo: Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Date le caratteristiche e le dimensioni del locale autorimessa, si è scelto di calcolare la consistenza non a corpo, bensì attraverso metodo di stima comparativo sintetico.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Autorimessa	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Scanzorosiate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto risulta divisibile in quanto non si sono riscontrati vincoli che legano l'autorimessa al locale ufficio

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Ufficio

Uffici e studi privati [A10] sito in Scanzorosiate (BG), Via Guglielmo Marconi 8

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo. Data di rilascio: 06/12/2022. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: a carico dell'inquilino è stata emessa ordinanza di sfratto per morosità in data 06/12/2022.

Opponibilità ai terzi: NO

in forza dell'ordinanza di sfratto, il contratto non risulta opponibile alla esecuzione immobiliare

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Scanzorosiate (BG), Via Guglielmo Marconi 8

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione del listino prezzi degli immobili anno 2022: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni

posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Scanzorosciate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona di Scanzorosciate;

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

Appartamenti nuovi in classe A: 1900 - 2200 €/mq

Recenti (5-20 anni): 1300 - 1700 €/mq

Semi-recenti (20-40 anni): 800 - 1200 €/mq

Autorimessa a corpo: 15000 - 17000 €;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2022.

12.3 Valutazione corpi:

Ufficio. Uffici e studi privati [A10]

Scanzorosciate (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	64,00	€ 1.200,00	€ 76.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.800,00
Valore corpo			€ 76.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.800,00

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

Scanzorosciate (BG),

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 17.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	15,00	€ 1.130,00	€ 16.950,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 17.000,00
Valore corpo			€ 17.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	64,00	€ 76.800,00	€ 76.800,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.380,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 81.420,00

Valore diritto e quota € 81.420,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **81.420,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile ad uso abitativo con caratteristiche non di lusso, acquistato da oltre cinque anni da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali.

Lotto: 002 - Abitazione e laboratorio imprenditore agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione imprenditore agricolo.

Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 2. [REDACTED]

[REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] foglio 7, particella 330, subalterno 2, indirizzo Via Giovanni Medolago, piano Seminterrato e terra, comune I506, categoria A7, classe 1, consistenza 8.5, superficie 299, rendita € 768,23

Derivante da: 1. Tipo Mappale del 16/04/2004 n. 94477 2. Costituzione del 04/06/2004 pratica BG0141327 in atti dal 04/06/2004 costituzione (n. 1899.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le parti comuni rientrano interamente nel lotto di vendita

Confini: il fabbricato risulta confinante con il sub. 1 bene comune non censibile, e con sub. 3 laboratorio agricolo

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Laboratorio agricolo.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] foglio 7, particella 330, subalterno 3, indirizzo Via Giovanni Medolago, piano Seminterrato, terra e primo, comune I506, categoria D10, rendita € 2346,00

Derivante da: 1. Tipo Mappale del 16/04/2004 n. 94477 2. Costituzione del 04/06/2004 pratica

BG0141327 in atti dal 04/06/2004 costituzione (n. 1899.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le parti comuni rientrano interamente nel lotto di vendita

Confini: il fabbricato risulta confinante con il sub. 1 bene comune non censibile, e con sub. 2 abitazione di imprenditore agricolo

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale.

agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata [REDACTED]

Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regi-

me di comunione dei beni con [REDACTED] foglio 7, particella 330, subalterno 1, indirizzo Via Guglielmo Marconi, comune I506, categoria Bene comune non censibile

Derivante da: 1.Tipo Mappale del 16/04/2004 n. 94477 2. Costituzione del 04/06/2004 pratica

BG0141327 in atti dal 04/06/2004 costituzione (n. 1899.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le parti comuni rientrano interamente nel lotto di vendita

Confini: L'intero mappale, di cui il bene comune non censibile, confina a nord con i mappali 326 e 596, a est con il mapp 332, a sud con i mappali 1594 e 1595, a ovest con i mappali 2158, 3251 e con la strada comunale

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

Trattandosi di bene comune non censibile non viene citato direttamente nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato viene utilizzato parte in residenza del conduttore del fondo (sub. 2), e parte per l'attività agricola (sub. 3) L'intero fabbricato è stato costruito su una superficie di mq. 3.400,00 (al netto del fabbricato) adibita a giardino, viali di accesso pedonale, e lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato

Caratteristiche zona: centrale Buone

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacie (Buono), Ristorazione (buona), Attività di servizio agli uffici (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo .

Attrazioni paesaggistiche: Colli di Scanzorosciate.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto il Caravaggio - Orio al Serio 9 Km, Autostrada A4 - Uscita Seria-

te 8 Km, Stazione Ferroviaria - Seriate 5 Km, Fermata autobus 900 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Abitazione imprenditore agricolo**

l'abitazione risulta collocata al piano terra con locali di servizio al piano interrato, collegati con vano scala interno al fabbricato.

Si accede all'abitazione dal cancelletto pedonale posto a sud – est della superficie di pertinenza , adiacente al viale alberato comune con altra proprietà .

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, corridoio tre bagni, guardaroba e ripostiglio ; dal disimpegno per accedere alla zona notte è collocata una scala che porta al piano interrato dove sono collocati il bagno, cantina, dispensa, disimpegno e grande locale adibito a cantina . a piano terra l'appartamento dispone anche di cortile esclusivo di mq. 130 posizionato sul lato nord – oveste dell'abitazione .

La superficie dell'abitazione al piano primo è di complessivi 234,35 mq. commerciali , mentre la parte interrata è di complessivi 117,00 mq. commerciali.

Superficie complessiva di circa mq **556,82**

E' posto al piano: interrato e terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 - 4,00 per il piano interrato, e m 2,70 per il piano terra

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 grado di finitura dell'abitazione è di buona fattura e la stessa si presenta in ottimo stato di conservazione nonostante il fabbricato sia stato ultimato nell'anno 2004 .

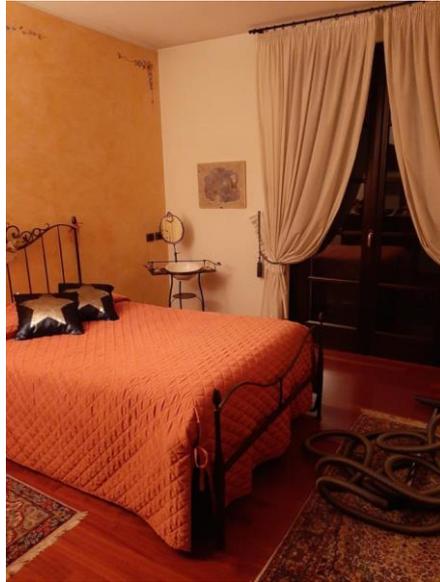
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cotto condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in grès condizioni: ottime
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: c.a. condizioni: buone
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<i>Note</i>	Non è stata reperita tra la documentazione Comunale
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto condiviso, costituito da caldaia alimentata a gas GPL
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	Si ipotizza 35 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<i>Note</i>	Non è stata reperita tra la documentazione Comunale
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
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
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Descrizione: **Fabbricati per attività` agricole [D10]** di cui al corpo **Laboratorio agricolo**

Al piano seminterrato sono collocati due vani adibiti a deposito di attrezzi e materiali per la lavorazione del vino, botti in acciaio di stoccaggio e maturazione ed un reparto adibito a cantina (da regolarizzare poiché non rappresentato nella concezione edilizia rilasciata), oltre alla centrale termica al servizio dell'intero fabbricato. Si accede da portico esistente comunicante con portone in legno massiccio di accesso al locale. Al piano terra è collocato un vano adibito a ufficio collegato con scala a vista interna al locale che conduce al piano primo composto da due vani ad uso archivio, bagno e terrazza (da regolarizzare perché difforme al progetto rilasciato : eliminazione di antibagno, nuova formazione di scaletta in ferro di accesso alla torretta / sottotetto).

La superficie complessiva dei locali (piano seminterrato, terra e primo) è di mq. 242,00 commerciali

Superficie complessiva di circa mq **430,60**

E' posto al piano: interrato e terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 - 4,00 per il piano interrato, e m 2,70 per il piano terra

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 grado di finitura dei locali agricoli è di buona fattura, si presentano in ottimo stato di conservazione nonostante il fabbricato sia stato ultimato nell'anno 2004 .

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muri in C.A. coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: per il piano seminterrato
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: per i piani fuori terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Cotto e parquette condizioni: ottime Riferito limitatamente a: per i piani fuori terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: ottime Riferito limitatamente a: per i locali al piano seminterrato
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: c.a. condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Note	Non è stata reperita tra la documentazione Comunale
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto condiviso, costituito da caldaia alimentata a gas GPL
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Si ipotizza 35 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Note	Non è stata reperita tra la documentazione Comunale
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno pertinenziale**

Trattasi di terreno pertinenziale alla abitazione e al deposito agricolo, utilizzato come giardino a prato con alberi ornamentali, e dove sono presenti la strada di accesso all'edificio ed i marciapiedi perimetrali

Superficie complessiva di circa mq **3.400,00**

il terreno risulta di forma il terreno è posto su un declivio collinare ed orografia il terreno presenta una lieve pendenza naturale dove sono stati ricavati dei terrazzamenti

Tessitura prevalente In superficie il terreno si presenta composto da terra sciolta senza affioramenti rocciosi

Sistemazioni agrarie utilizzato come giardino a prato con alberi ornamentali

Sistemi irrigui presenti non sono presenti sistemi irrigui agronomici

Colture erbacee non esistono particolari colture erbacee

Colture arboree non esistono particolari colture arboree

Selvicolture non presente

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il giardino e i percorsi di accesso all'immobile si presentano in buono

stato di manutenzione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
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
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Numero pratica: Pratica edilizia 73/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Richiesta di costruzione nuovo fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/04/1994 al n. di prot. 4838

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione imprenditore agricolo

Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Numero pratica: Pratica edilizia 275 del 1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla CA 73/1994

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/12/1995 al n. di prot. 18304

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione imprenditore agricolo

Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Numero pratica: Pratica edilizia 87/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Completamento opere interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/05/2020 al n. di prot. 7546

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione imprenditore agricolo

Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Numero pratica: Pratica edilizia 73/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Richiesta di costruzione nuovo fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/04/1994 al n. di prot. 4838

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione imprenditore agricolo

Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Numero pratica: Pratica edilizia 275 del 1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla CA 73/1994

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/12/1995 al n. di prot. 18304

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione imprenditore agricolo

Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Numero pratica: Pratica edilizia 87/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Completamento opere interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/05/2020 al n. di prot. 7546

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione imprenditore agricolo

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Numero pratica: Pratica edilizia 73/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Richiesta di costruzione nuovo fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/04/1994 al n. di prot. 4838

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio agricolo

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Numero pratica: Pratica edilizia 275 del 1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla CA 73/1994

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/12/1995 al n. di prot. 18304

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio agricolo

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Numero pratica: Pratica edilizia 87/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, nÂ° 154)

Per lavori: Completamento opere interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/05/2020 al n. di prot. 7546

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio agricolo

agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Numero pratica: Pratica edilizia 73/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Richiesta di costruzione nuovo fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/04/1994 al n. di prot. 4838

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno pertinenziale

agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Numero pratica: Pratica edilizia 275 del 1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla CA 73/1994

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/12/1995 al n. di prot. 18304

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno pertinenziale

agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Numero pratica: Pratica edilizia 87/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, nÂ° 154)

Per lavori: Completamento opere interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/05/2020 al n. di prot. 7546

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno pertinenziale

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione imprenditore agricolo.

Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

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

Note: L'abitazione risulta conforme alle concessioni edilizie approvate

Identificativo corpo: Laboratorio agricolo.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato realizzato un locale tinaia al piano seminterrato privo di autorizzazione edilizia

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da aggiornare: Deve essere presentata una pratica Scia con rappresentata il nuovo locale al piano seminterrato

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione e oneri comunali	€ 650,00
Spese tecniche	€ 850,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: deve essere sanato il nuovo locale realizzato al piano interrato; inoltre si osserva che nelle pratiche edilizie il piano secondo (sottotetto), che compare nella sezione e nei prospetti dell'edificio, ma non nelle piante, riporta la dicitura "sottotetto non praticabile"; pertanto dovrà essere rimossa la scala di accesso al piano, ovvero regolarizzato al Comune.

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale.

agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione imprenditore agricolo.

Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 61 del 27/09/2017
Zona omogenea:	2.8.2 - Aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4)
Norme tecniche di attuazione:	Fatte salve le possibilità contenute nei commi successivi nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale non sono ammesse nuove costruzioni; la relativa capacità edificatoria (If= 100 m2/ha per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola e Rc= 1,5% per le attrezzature e infrastrutture produttive), dedotte le volumetrie esistenti regolarmente assentite e conservate, potrà essere utilizzata nelle zone A1, A2 ed A3 o su aree agricole dei Comuni contermini. Nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale è consentita la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive interrate -ricoperte da uno strato di almeno cm 50 di terreno- con una SIp massima pari al 3 % della Sfp. E' altresì consentita la realizzazione di attrezzature produttive destinate ad essiccatoi per la produzione del Moscato di Scanzo con una SIp massima pari allo 0,75% della su-

	<p>perficie vitata a Moscato di Scanzo desumibile dal fascicolo aziendale (art. 9 del DPR n. 503 del 1° dicembre 1999). Gli essiccatoi dovranno avere un'altezza massima interna di m 3,50, essere realizzati con struttura in legno, avere tetto in legno con unica falda o a capanna e copertura in coppi, non avere finestre ma solo aerazioni ricavate nelle parti alte. Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alla presentazione del Piano di gestione e sviluppo aziendale di cui all'art. 2.4 delle presenti norme che dovrà porre particolare attenzione al loro corretto inserimento ambientale limitando allo stretto necessario i percorsi di accesso e le opere di sostegno che andranno opportunamente mitigate Il Piano di gestione e sviluppo aziendale dovrà inoltre prevedere quale elemento di compensazione ambientale per l'intervento proposto la messa a dimora di una congrua dotazione di specie arboree e arbustive autoctone. Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste dall'art. 2.2. In tali ambiti è vietata la realizzazione di sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture permanenti.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Grava sull'immobile un atto di impegno sensi della legge regionale 93/1980, che prevede il mantenimento della destinazione d'uso, a servizio della attività agricola; tale vincolo può decadere solo a seguito della variazione di zona riguardante l'area interessata, a seguito di variazione dello strumento urbanistico.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	100 mq / ha
Rapporto di copertura:	1,5%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: l'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

Identificativo corpo: Laboratorio agricolo.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 61 del 27/09/2017
Zona omogenea:	2.8.2 - Aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4)
Norme tecniche di attuazione:	Fatte salve le possibilità contenute nei commi successivi nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale non sono ammesse nuove costruzioni; la relativa capacità edificatoria (If= 100 m2/ha per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola e Rc= 1,5% per le attrezzature e infrastrutture produttive), dedotte le volumetrie esistenti regolarmente assentite e conservate, potrà essere utilizzata nelle zone A1, A2 ed A3 o su aree agricole dei Comuni contermini. Nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale è consentita la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive interrato -ricoperte da uno strato di almeno cm 50 di terreno- con una SIp massima pari al 3 % della Sfp. E' altresì consentita la realizzazione di attrezzature produttive destinate ad essiccatoi per la produzione del Moscato di Scanzo con una SIp massima pari allo 0,75% della superficie vitata a Moscato di Scanzo desumibile dal fascicolo aziendale (art. 9 del DPR n. 503 del 1° dicembre 1999). Gli essiccatoi dovranno

	avere un'altezza massima interna di m 3,50, essere realizzati con struttura in legno, avere tetto in legno con unica falda o a capanna e copertura in coppi, non avere finestre ma solo aerazioni ricavate nelle parti alte. Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alla presentazione del Piano di gestione e sviluppo aziendale di cui all'art. 2.4 delle presenti norme che dovrà porre particolare attenzione al loro corretto inserimento ambientale limitando allo stretto necessario i percorsi di accesso e le opere di sostegno che andranno opportunamente mitigate Il Piano di gestione e sviluppo aziendale dovrà inoltre prevedere quale elemento di compensazione ambientale per l'intervento proposto la messa a dimora di una congrua dotazione di specie arboree e arbustive autoctone. Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste dall'art. 2.2. In tali ambiti è vietata la realizzazione di sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture permanenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Grava sull'immobile un atto di impegno sensi della legge regionale 93/1980, che prevede il mantenimento della destinazione d'uso, a servizio della attività agricola; tale vincolo può decadere solo a seguito della variazione di zona riguardante l'area interessata, a seguito di variazione dello strumento urbanistico.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	100 mq / ha
Rapporto di copertura:	1,5%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: l'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale.

agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 61 del 27/09/2017
Zona omogenea:	2.8.2 - Aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4)
Norme tecniche di attuazione:	Fatte salve le possibilità contenute nei commi successivi nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale non sono ammesse nuove costruzioni; la relativa capacità edificatoria (If= 100 m2/ha per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola e Rc= 1,5% per le attrezzature e infrastrutture produttive), dedotte le volumetrie esistenti regolarmente assentite e conservate, potrà essere utilizzata nelle zone A1, A2 ed A3 o su aree agricole dei Comuni contermini. Nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale è consentita la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive interrato -ricoperte da uno strato di almeno cm 50 di terreno- con una SIp massima pari al 3 % della Sfp. E' altresì consentita la realizzazione di attrezzature produttive destinate ad essiccatoi per la produzione del Moscato di Scanzo con una SIp massima pari allo 0,75% della superficie vitata a Moscato di Scanzo desumibile dal fascicolo aziendale (art. 9 del DPR n. 503 del 1° dicembre 1999). Gli essiccatoi dovranno avere un'altezza massima interna di m 3,50, essere realizzati con struttura in legno, avere tetto in legno con unica falda o a capanna e copertura in coppi, non avere finestre ma solo aerazioni ricavate nelle

	parti alte. Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alla presentazione del Piano di gestione e sviluppo aziendale di cui all'art. 2.4 delle presenti norme che dovrà porre particolare attenzione al loro corretto inserimento ambientale limitando allo stretto necessario i percorsi di accesso e le opere di sostegno che andranno opportunamente mitigate Il Piano di gestione e sviluppo aziendale dovrà inoltre prevedere quale elemento di compensazione ambientale per l'intervento proposto la messa a dimora di una congrua dotazione di specie arboree e arbustive autoctone. Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste dall'art. 2.2. In tali ambiti è vietata la realizzazione di sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture permanenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Grava sull'immobile un atto di impegno sensi della legge regionale 93/1980, che prevede il mantenimento della destinazione d'uso, a servizio della attività agricola; tale vincolo può decadere solo a seguito della variazione di zona riguardante l'area interessata, a seguito di variazione dello strumento urbanistico
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	100 mq / ha
Rapporto di copertura:	1,5%

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

Note: il terreno risulta conforme allo strumento urbanistico

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione imprenditore agricolo.

Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontrano piccole incongruenze tra la rappresentazione grafica della scheda catastale approvata, e lo stato di fatto reale dell'immobile; in particolare al piano interrato e terra non vengono rappresentati dei pilasti esistenti, non corrispondono le finestre verso l'intercapedine rappresentate nel locale cantina (taverna)

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento rappresentazione grafica della scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria catastali	€ 50,00
spese tecniche	€ 350,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Deve essere aggiornata la scheda catastale dell'immobile

Identificativo corpo: Laboratorio agricolo.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano seminterrato, non è stato rappresentato un nuovo locale ricavato all'interno del deposito agricolo; al piano primo non compare un pilastro, la scala di collegamento con il piano secondo, e compare un disimpegno all'ingresso del bagno, che in realtà è inesistente; non è stato rappresentato il piano secondo dell'edificio

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento rappresentazione grafica della scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria catastali	€ 50,00
spese tecniche	€ 350,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Deve essere aggiornata la scheda catastale dell'immobile

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale.

agricolo sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020 frazione: Rosciate, Via Giovanni Medolago 40

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/1991 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/1991 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: Atto di compravendita a rogito dott. Salvatore Lombardo, Notaio a Gandino, in data 23/12/1991 rep. n 16453, trascritto a Bergamo in data 14.01.1992 ai numeri 2485/2047, dal sig. Lussana Maurizio

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione imprenditore agricolo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/1991 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: Atto di compravendita a rogito dott. Salvatore Lombardo, Notaio a Gandino, in data 23/12/1991 rep. n 16453, trascritto a Bergamo in data 14.01.1992 ai numeri 2485/2047, dal sig. Lussana Maurizio

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio agricolo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/1991 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: Atto di compravendita a rogito dott. Salvatore Lombardo, Notaio a Gandino, in data 23/12/1991 rep. n 16453, trascritto a Bergamo in data 14.01.1992 ai numeri 2485/2047, dal sig. Lussana Maurizio

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno pertinenziale

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/02/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/02/2021 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 720000; Importo capitale: € 400000.

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Costituzione di vincolo richiesto dal Comune di Scanzorocciate per il rilascio di concessione edilizia per la realizzazione di deposito agricolo.; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/08/2005 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/02/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/02/2021 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 720000; Importo capitale: € 400000.

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Costituzione di vincolo richiesto dal Comune di Scanzorocciate per il rilascio di concessione edilizia per la realizzazione di deposito agricolo.; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/08/2005 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione imprenditore agricolo

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/02/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/02/2021 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 720000; Importo capitale: € 400000.

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Costituzione di vincolo richiesto dal Comune di Scanzorocciate per il rilascio di concessione edilizia per la realizzazione di deposito agricolo.; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/08/2005 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Laboratorio agricolo

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/02/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/02/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 720000; Importo capitale: € 400000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di vincolo richiesto dal Comune di Scanzorocciate per il rilascio di concessione edilizia per la realizzazione di deposito agricolo.; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/08/2005 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno pertinenziale

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Abitazione imprenditore agricolo

Abitazione in villini [A7] sito in , Via Giovanni Medolago 40

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

Identificativo corpo: Laboratorio agricolo

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in , Via Giovanni Medolago 40

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

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale

agricolo sito in , Via Giovanni Medolago 40

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Abitazione imprenditore agricolo
sito in Scanzorocciate (BG), Via Giovanni Medolago 40**

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

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non risulta costituito in condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non esiste un calcolo di millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - data la conformazione dell'immobile, non risulta facilmente accessibile da diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da visura su portale CENED, non è stata reperita alcuna certificazione energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non si riscontra la presenza di prelazioni dello stato

Avvertenze ulteriori: non si riscontra la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Laboratorio agricolo

sito in Scanzorocciate (BG), Via Giovanni Medolago 40

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non risulta costituito in condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non esiste un calcolo di millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - data la conformazione dell'immobile, non risulta facilmente accessibile da diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da visura su portale CENED, non è stata reperita alcuna certificazione energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non si riscontra la presenza di prelazioni dello stato

Avvertenze ulteriori: non si riscontra la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale

agricolo sito in Scanzorosciate (BG), Via Giovanni Medolago 40

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non esiste un calcolo di millesimi

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 si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazioni dello stato

Avvertenze ulteriori: non si ha l'evidenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione imprenditore agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Al fine della valutazione dell'immobile, in considerazione delle caratteristiche dei locali, con finitura equivalenti tra la parte di edificio ad uso residenziale e la parte ad uso laboratorio agricolo / uffici; si è scelto di fare una valutazione complessiva dell'intero immobile, adottando un unico valore e moltiplicandolo per i coefficienti di destinazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali della abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	204,00	1,00	204,00
Porticato	sup lorda di pavimento	12,48	0,30	3,74
Cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	133,00	0,20	26,60
Locali al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	207,34	0,50	103,67
		556,82		338,01

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2022

Zona: Rosciate, frazione di Scanzorosiate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: Laboratorio agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Al fine della valutazione dell'immobile, in considerazione delle caratteristiche dei locali, con finitura equivalenti tra la parte di edificio ad uso residenziale e la parte ad uso laboratorio agricolo / uffici; si è scelto di fare una valutazione complessiva dell'intero immobile, adottando un unico valore e moltiplicandolo per i coefficienti di destinazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Uffici al piano terra	sup lorda di pavimento	43,50	1,00	43,50
Soppalco, archivio e bagno	sup lorda di pavimento	75,10	1,00	75,10
Terrazzo	sup lorda di pavimento	13,00	0,30	3,90
Mansarda/Torretta	sup lorda di pavimento	49,00	0,50	24,50
Centrale termica, depositi e porticato al piano seminter-rato	sup lorda di pavimento	250,00	0,50	125,00
		430,60		272,00

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

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

in considerazione delle caratteristiche del terreno, della morfologia e delle dimensioni; nel calcolo della consistenza si è scelto di attribuire un valore agricolo come prato arborato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno pertinenziale	sup reale netta	3.400,00	1,00	3.400,00
		3.400,00		3.400,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

data la conformazione dell'immobile, non si ritiene facilmente divisibile in diversi lotti di vendita

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione imprenditore agricolo

Abitazione in villini [A7] sito in Scanzorosciate (BG), Via Giovanni Medolago 40

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Laboratorio agricolo

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Scanzorosciate (BG), Via Giovanni Medolago 40

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno pertinenziale

agricolo sito in Scanzorosciate (BG), Via Giovanni Medolago 40

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione del listino prezzi degli immobili anno 2022: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Scanzorosciate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona di Scanzorosciate;

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

Appartamenti nuovi in classe A: 1900 - 2200 €/mq

Recenti (5-20 anni): 1300 - 1700 €/mq

Semi-recenti (20-40 anni): 800 - 1200 €/mq;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2022.

12.3 Valutazione corpi:**Abitazione imprenditore agricolo. Abitazione in villini [A7]
Scanzorosciate (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 430.962,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali della abitazione al piano terra	204,00	€ 1.500,00	€ 306.000,00
Porticato	3,74	€ 1.500,00	€ 5.610,00
Cortile esclusivo	26,60	€ 1.500,00	€ 39.900,00
Locali al piano seminter-rato	103,67	€ 1.500,00	€ 155.505,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 507.015,00
Presenza di vincolo agricolo detrazione del 15.00%			€ -76.052,25
Valore corpo			€ 430.962,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 430.962,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 215.481,38

**Laboratorio agricolo. Fabbricati per attività agricole [D10]
Scanzorosciate (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 346.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uffici al piano terra	43,50	€ 1.500,00	€ 65.250,00
Soppalco, archivio e bagno	75,10	€ 1.500,00	€ 112.650,00
Terrazzo	3,90	€ 1.500,00	€ 5.850,00

Mansarda/Torretta	24,50	€ 1.500,00	€ 36.750,00
Centrale termica, depositi e porticato al piano seminterrato	125,00	€ 1.500,00	€ 187.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 408.000,00
presenza di vincolo agricolo detrazione del 15.00%			€ -61.200,00
Valore corpo			€ 346.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 346.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 173.400,00

**Terreno pertinenziale. agricolo
Scanzorosciate (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno pertinenziale	3.400,00	€ 10,00	€ 34.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.000,00
Valore corpo			€ 28.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.450,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione imprenditore agricolo	Abitazione in vilini [A7]	338,01	€ 430.962,75	€ 215.481,38
Laboratorio agricolo	Fabbricati per attività agricole [D10]	272,00	€ 346.800,00	€ 173.400,00
Terreno pertinenziale	agricolo	3.400,00	€ 28.900,00	€ 14.450,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 80.666,28
Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 40.333,14
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 683.363,34
Valore diritto e quota	€ 341.681,67

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 683.363,34

17-05-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza