

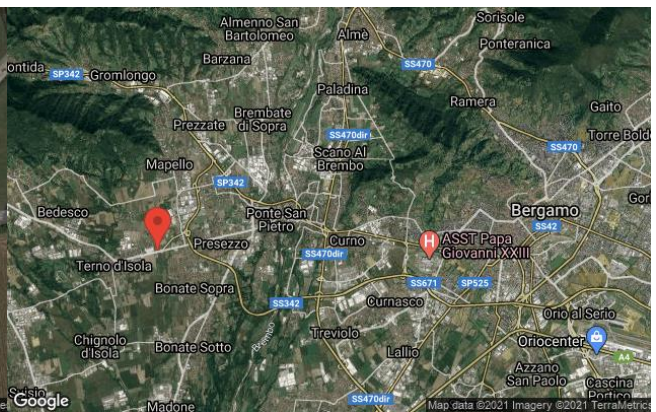
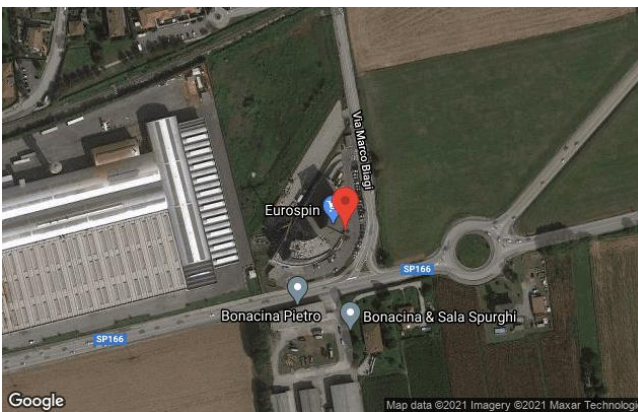
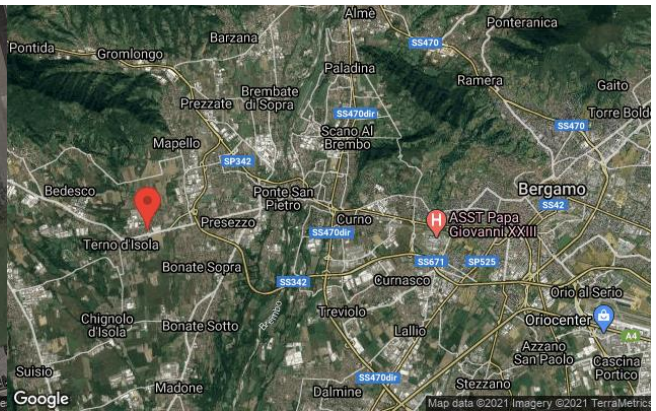
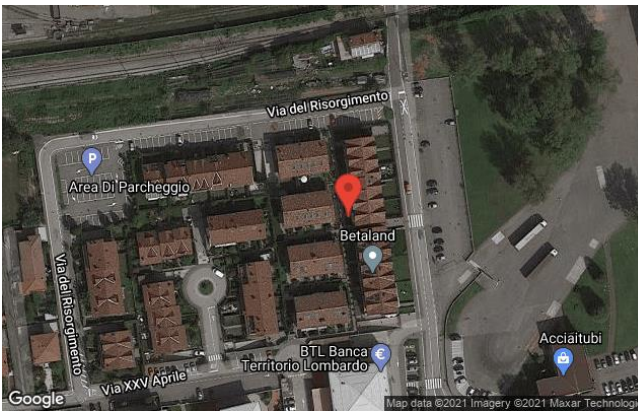
# Tribunale di Bergamo

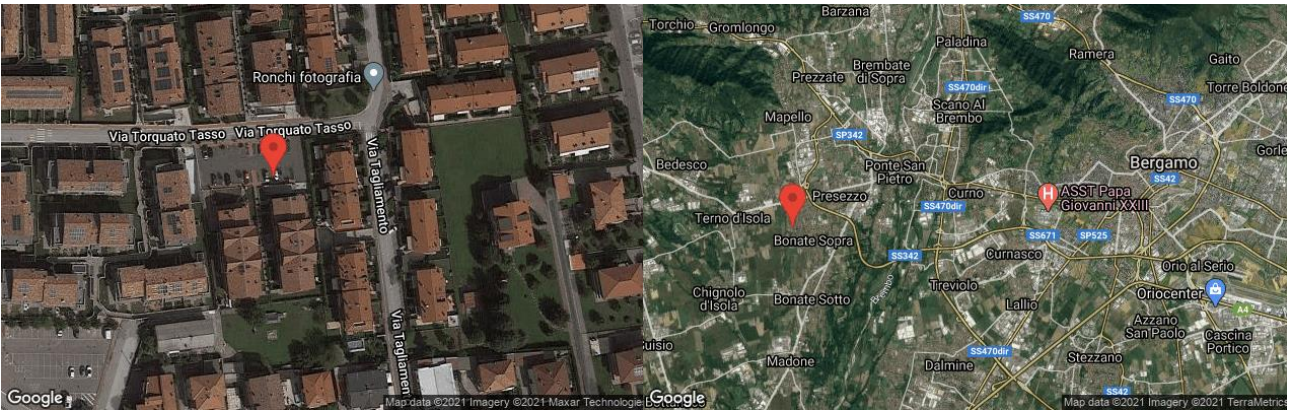
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 314/2020

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI







## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Morri  
**Codice fiscale:** MRRLSN64R68F205Y  
**Partita IVA:** 03762100166  
**Studio in:** via Angelo Maj 18/A - Bergamo  
**Telefono:** 035 240110  
**Email:** info@am10.it  
**Pec:** alessandra.morri@archiworldpec.it

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
Località/Frazione  
Via Del Risorgimento

**INDICE****Lotto: 001 - Abitazione e box**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	45
Corpo: Abitazione sub 9 .....	45
Corpo: Box sub 17 .....	45
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	45
DESCRIZIONE GENERALE .....	45
Corpo: Abitazione sub 9 .....	46
Corpo: Box sub 17 .....	48
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	49
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	50
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	50
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	50
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	51
Corpo: Abitazione sub 9 .....	51
Corpo: Box sub 17 .....	51
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	51
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	53
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	54
Corpo: Abitazione sub 9 .....	54
Corpo: Box sub 17 .....	54
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	55
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	55
Corpo: Abitazione sub 9 .....	55
Corpo: Box sub 17 .....	55
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	55

Criterio di stima .....	55
Fonti d'informazione .....	55
Valutazione corpi.....	55
Adeguamenti e correzioni della stima.....	56
Prezzo base d'asta del lotto.....	56
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>133</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	133
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>134</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	134
Corpo: Terreno sub 4227.....	134
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>136</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>136</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	136
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>136</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	136
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>137</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	137
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>137</b>
Corpo:.....	137
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>137</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>137</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>138</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	138
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>138</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>138</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>138</b>
Criterio di stima .....	138
Fonti d'informazione .....	138
Valutazione corpi.....	138
Adeguamenti e correzioni della stima.....	139
Prezzo base d'asta del lotto.....	139
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>139</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	139
Corpo: Box sub 15 .....	140
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>140</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	140
Corpo: Abitazione sub 11 .....	140
Corpo: Box sub 15 .....	143

<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	145
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	145
Corpo: Abitazione sub 11 .....	145
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	146
Corpo: Abitazione sub 11 .....	146
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	146
Corpo: Abitazione sub 11 .....	146
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	146
Corpo: Abitazione sub 11 .....	147
Corpo: Box sub 15 .....	147
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	147
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	148
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	149
Corpo: Abitazione sub 11 .....	149
Corpo: Box sub 15 .....	150
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	150
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	150
Corpo: Abitazione sub 11 .....	150
Corpo: Box sub 15 .....	150
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	150
Criterio di stima .....	150
Fonti d'informazione .....	150
Valutazione corpi.....	151
Adeguamenti e correzioni della stima.....	151
Prezzo base d'asta del lotto.....	151
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	153
Corpo: Abitazione sub 12 .....	153
Corpo: Box sub 13.....	153
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	153
DESCRIZIONE GENERALE .....	154
Corpo: Abitazione sub 12 .....	154
Corpo: Box sub 13.....	156
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	157
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	158
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158

Corpo: Box sub 13.....	158
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>158</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	158
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>158</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	159
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>159</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	159
Corpo: Box sub 13.....	160
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>160</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>161</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>162</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	162
Corpo: Box sub 13.....	162
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>162</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>163</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	163
Corpo: Box sub 13.....	163
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>163</b>
Criterio di stima .....	163
Fonti d'informazione .....	163
Valutazione corpi.....	163
Adeguamenti e correzioni della stima.....	164
Prezzo base d'asta del lotto.....	164
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>165</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	165
Corpo: Box sub 710 .....	165
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>165</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	166
Corpo: Abitazione sub 707 .....	166
Corpo: Box sub 710 .....	169
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>170</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>170</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	170
Corpo: Box sub 710 .....	170
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>170</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	170

Corpo: Box sub 710 .....	171
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>171</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	171
Corpo: Box sub 710 .....	171
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>171</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	171
Corpo: Box sub 710 .....	172
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>172</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>173</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>174</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	174
Corpo: Box sub 710 .....	174
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>175</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>175</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	175
Corpo: Box sub 710 .....	175
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>175</b>
Criterio di stima .....	175
Fonti d'informazione .....	175
Valutazione corpi.....	175
Adeguamenti e correzioni della stima.....	176
Prezzo base d'asta del lotto.....	176
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>177</b>
Corpo: Negozio sub 720 .....	177
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>177</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	177
Corpo: Negozio sub 720 .....	177
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>180</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>180</b>
Corpo: Negozio sub 720 .....	180
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>180</b>
Corpo: Negozio sub 720 .....	180
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>181</b>
Corpo: Negozio sub 720 .....	181
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>181</b>
Corpo:.....	181
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>181</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>182</b>



<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	182
Corpo: Negozio sub 720 .....	182
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	183
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	183
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	183
Criterio di stima .....	183
Fonti d'informazione .....	183
Valutazione corpi.....	183
Adeguamenti e correzioni della stima.....	183
Prezzo base d'asta del lotto.....	184

### **Lotto: 002 - Abitazione con box**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	57
Corpo: Abitazione sub 11 .....	57
Corpo: Box sub 19 .....	57
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	57
DESCRIZIONE GENERALE .....	57
Corpo: Abitazione sub 11 .....	57
Corpo: Box sub 19 .....	60
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	61
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	61
Corpo: Abitazione sub 11 .....	61
Corpo: Box sub 19 .....	62
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	62
Corpo: Abitazione sub 11 .....	62
Corpo: Box sub 19 .....	62
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	62
Corpo: Abitazione sub 11 .....	62
Corpo: Box sub 19 .....	62
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	62
Corpo: Abitazione sub 11 .....	63
Corpo: Box sub 19 .....	63
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	63
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	65
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	66
Corpo: Abitazione sub 11 .....	66

Corpo: Box sub 19 .....	66
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>67</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>67</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	67
Corpo: Box sub 19 .....	67
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>67</b>
Criterio di stima .....	67
Fonti d'informazione .....	67
Valutazione corpi.....	67
Adeguamenti e correzioni della stima.....	68
Prezzo base d'asta del lotto.....	68

### Lotto: 003 - Abitazione con box

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>69</b>
Corpo: Abitazione sub 14 .....	69
Corpo: Box sub 22 .....	69
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>69</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	69
Corpo: Abitazione sub 14 .....	69
Corpo: Box sub 22 .....	72
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>73</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>74</b>
Corpo: Abitazione sub 14 .....	74
Corpo: Box sub 22 .....	74
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>74</b>
Corpo: Abitazione sub 14 .....	74
Corpo: Box sub 22 .....	74
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>74</b>
Corpo: Abitazione sub 14 .....	74
Corpo: Box sub 22 .....	75
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>75</b>
Corpo: Abitazione sub 14 .....	75
Corpo: Box sub 22 .....	75
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>75</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>77</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>78</b>

Corpo: Abitazione sub 14 .....	78
Corpo: Box sub 22 .....	79
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>79</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>79</b>
Corpo: Abitazione sub 14 .....	79
Corpo: Box sub 22 .....	79
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>79</b>
Criterio di stima .....	79
Fonti d'informazione .....	79
Valutazione corpi.....	79
Adeguamenti e correzioni della stima.....	80
Prezzo base d'asta del lotto.....	80

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
Località/Frazione  
Via Roma

## INDICE

### Lotto: 004 - Ufficio

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>81</b>
Corpo: Ufficio sub 710.....	81
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>81</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	81
Corpo: Ufficio sub 710.....	82
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>84</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>84</b>
Corpo: Ufficio sub 710.....	84
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>84</b>
Corpo: Ufficio sub 710.....	84
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>84</b>
Corpo: Ufficio sub 710.....	84
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>85</b>
Corpo:.....	85
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>85</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>85</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>86</b>
Corpo: Ufficio sub 710.....	86

<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	86
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	86
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	86
Criterio di stima .....	86
Fonti d'informazione .....	86
Valutazione corpi.....	87
Adeguamenti e correzioni della stima .....	87
Prezzo base d'asta del lotto.....	87

### **Lotto: 005 - Ufficio**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	88
Corpo: Ufficio sub 724.....	88
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	88
DESCRIZIONE GENERALE .....	88
Corpo: Ufficio sub 724.....	89
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	91
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	91
Corpo: Ufficio sub 724.....	91
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	92
Corpo: Ufficio sub 724.....	92
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	92
Corpo: Ufficio sub 724.....	92
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	92
Corpo:.....	92
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	92
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	93
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	93
Corpo: Ufficio sub 724.....	93
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	94
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	94
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	94
Criterio di stima .....	94
Fonti d'informazione .....	94
Valutazione corpi.....	94
Adeguamenti e correzioni della stima .....	94
Prezzo base d'asta del lotto.....	95

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Località/Frazione  
Via T. Tasso

## INDICE

### Lotto: 006 - Abitazione con box

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	95
Corpo: Abitazione sub 729 .....	95
Corpo: Box sub 734 .....	95
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	95
DESCRIZIONE GENERALE .....	95
Corpo: Abitazione sub 729 .....	96
Corpo: Box sub 734 .....	98
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	99
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	99
Corpo: Abitazione sub 729 .....	99
Corpo: Box sub 734 .....	100
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	100
Corpo: Abitazione sub 729 .....	100
Corpo: Box sub 734 .....	100
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	100
Corpo: Abitazione sub 729 .....	100
Corpo: Box sub 734 .....	100
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	100
Corpo: Abitazione sub 729 .....	100
Corpo: Box sub 734 .....	101
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	101
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	102
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	102
Corpo: Abitazione sub 729 .....	102
Corpo: Box sub 734 .....	103
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	103
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	103
Corpo: Abitazione sub 729 .....	103
Corpo: Box sub 734 .....	103
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	103

Criterio di stima .....	103
Fonti d'informazione .....	103
Valutazione corpi.....	103
Adeguamenti e correzioni della stima.....	104
Prezzo base d'asta del lotto.....	104

### **Lotto: 007 - Abitazione con box**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>105</b>
Corpo: Abitazione sub 732 .....	105
Corpo: Box sub 735 .....	105
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>105</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	105
Corpo: Abitazione sub 732 .....	105
Corpo: Box sub 735 .....	108
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>109</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>110</b>
Corpo: Abitazione sub 732 .....	110
Corpo: Box sub 735 .....	110
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>110</b>
Corpo: Abitazione sub 732 .....	110
Corpo: Box sub 735 .....	110
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>110</b>
Corpo: Abitazione sub 732 .....	110
Corpo: Box sub 735 .....	110
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>111</b>
Corpo: Abitazione sub 732 .....	111
Corpo: Box sub 735 .....	111
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>111</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>112</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>113</b>
Corpo: Abitazione sub 732 .....	113
Corpo: Box sub 735 .....	113
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>113</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>113</b>
Corpo: Abitazione sub 732 .....	113
Corpo: Box sub 735 .....	114

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	114
Criterio di stima .....	114
Fonti d'informazione .....	114
Valutazione corpi.....	114
Adeguamenti e correzioni della stima.....	115
Prezzo base d'asta del lotto.....	115

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Località/Frazione  
Via Milano

## INDICE

### Lotto: 008 - Terreno

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	115
Corpo: Terreno sub 6276.....	115
Corpo: Terreno sub 6281.....	115
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	116
DESCRIZIONE GENERALE .....	116
Corpo: Terreno sub 6276.....	116
Corpo: Terreno sub 6281.....	117
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	119
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	119
Corpo: Terreno sub 6276.....	119
Corpo: Terreno sub 6281.....	119
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	119
Corpo: Terreno sub 6276.....	119
Corpo: Terreno sub 6281.....	119
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	120
Corpo: Terreno sub 6276.....	120
Corpo: Terreno sub 6281.....	120
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	120
Corpo: Terreno sub 6276.....	120
Corpo: Terreno sub 6281.....	121
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	121
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	122
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	122
Corpo: Terreno sub 6276.....	122

Corpo: Terreno sub 6281.....	123
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>123</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>123</b>
Corpo: Terreno sub 6276.....	123
Corpo: Terreno sub 6281.....	123
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>123</b>
Criterio di stima .....	123
Fonti d'informazione .....	123
Valutazione corpi.....	123
Adeguamenti e correzioni della stima.....	124
Prezzo base d'asta del lotto.....	124

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Località/Frazione  
Via Venezia

## INDICE

### Lotto: 009 - Terreno

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>124</b>
Corpo: Terreno sub 7355.....	124
Corpo: Terreno sub 7356.....	125
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>125</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	125
Corpo: Terreno sub 7355.....	125
Corpo: Terreno sub 7356.....	127
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>128</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>128</b>
Corpo: Terreno sub 7355.....	128
Corpo: Terreno sub 7356.....	128
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>128</b>
Corpo: Terreno sub 7355.....	128
Corpo: Terreno sub 7356.....	129
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>129</b>
Corpo: Terreno sub 7355.....	129
Corpo: Terreno sub 7356.....	129
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>129</b>
Corpo: Terreno sub 7355.....	129



Corpo: Terreno sub 7356.....	129
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>130</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>131</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>131</b>
Corpo: Terreno sub 7355.....	131
Corpo: Terreno sub 7356.....	132
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>132</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>132</b>
Corpo: Terreno sub 7355.....	132
Corpo: Terreno sub 7356.....	132
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>132</b>
Criterio di stima .....	132
Fonti d'informazione .....	132
Valutazione corpi.....	132
Adeguamenti e correzioni della stima.....	133
Prezzo base d'asta del lotto.....	133

Beni in **Bonate Sopra (BG)**

Località/Frazione

Via dei Gambarelli

**INDICE****Lotto: 010 - Terreno**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>45</b>
Corpo: Abitazione sub 9 .....	45
Corpo: Box sub 17 .....	45
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>45</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	45
Corpo: Abitazione sub 9 .....	46
Corpo: Box sub 17 .....	48
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>49</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>50</b>
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>50</b>
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50

<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	50
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	51
Corpo: Abitazione sub 9 .....	51
Corpo: Box sub 17 .....	51
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	51
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	53
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	54
Corpo: Abitazione sub 9 .....	54
Corpo: Box sub 17 .....	54
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	55
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	55
Corpo: Abitazione sub 9 .....	55
Corpo: Box sub 17 .....	55
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	55
Criterio di stima .....	55
Fonti d'informazione .....	55
Valutazione corpi.....	55
Adegamenti e correzioni della stima.....	56
Prezzo base d'asta del lotto.....	56
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	133
Corpo: Terreno sub 4227.....	133
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	134
DESCRIZIONE GENERALE .....	134
Corpo: Terreno sub 4227.....	134
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	136
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	136
Corpo: Terreno sub 4227.....	136
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	136
Corpo: Terreno sub 4227.....	136
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	137
Corpo: Terreno sub 4227.....	137
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	137
Corpo:.....	137
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	137
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	137
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	138

Corpo: Terreno sub 4227.....	138
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>138</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>138</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>138</b>
Criterio di stima .....	138
Fonti d'informazione .....	138
Valutazione corpi.....	138
Adeguamenti e correzioni della stima.....	139
Prezzo base d'asta del lotto.....	139
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>139</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	139
Corpo: Box sub 15 .....	140
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>140</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	140
Corpo: Abitazione sub 11 .....	140
Corpo: Box sub 15 .....	143
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>145</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>145</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	145
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>146</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	146
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>146</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	146
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>146</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	147
Corpo: Box sub 15 .....	147
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>147</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>148</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>149</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	149
Corpo: Box sub 15 .....	150
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>150</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>150</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	150
Corpo: Box sub 15 .....	150

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	150
Criterio di stima .....	150
Fonti d'informazione .....	150
Valutazione corpi.....	151
Adegamenti e correzioni della stima.....	151
Prezzo base d'asta del lotto.....	151
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	153
Corpo: Abitazione sub 12 .....	153
Corpo: Box sub 13.....	153
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	153
DESCRIZIONE GENERALE .....	154
Corpo: Abitazione sub 12 .....	154
Corpo: Box sub 13.....	156
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	157
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	158
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	158
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	158
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	158
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	158
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	159
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	159
Corpo: Abitazione sub 12 .....	159
Corpo: Box sub 13.....	160
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	160
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	161
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	162
Corpo: Abitazione sub 12 .....	162
Corpo: Box sub 13.....	162
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	162
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	163
Corpo: Abitazione sub 12 .....	163
Corpo: Box sub 13.....	163
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	163
Criterio di stima .....	163
Fonti d'informazione .....	163

Valutazione corpi.....	163
Adeguamenti e correzioni della stima.....	164
Prezzo base d'asta del lotto.....	164
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>165</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	165
Corpo: Box sub 710 .....	165
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>165</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	166
Corpo: Abitazione sub 707 .....	166
Corpo: Box sub 710 .....	169
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>170</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>170</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	170
Corpo: Box sub 710 .....	170
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>170</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	170
Corpo: Box sub 710 .....	171
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>171</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	171
Corpo: Box sub 710 .....	171
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>171</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	171
Corpo: Box sub 710 .....	172
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>172</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>173</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>174</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	174
Corpo: Box sub 710 .....	174
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>175</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>175</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	175
Corpo: Box sub 710 .....	175
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>175</b>
Criterio di stima .....	175
Fonti d'informazione .....	175
Valutazione corpi.....	175
Adeguamenti e correzioni della stima.....	176
Prezzo base d'asta del lotto.....	176

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	177
Corpo: Negozio sub 720 .....	177
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	177
DESCRIZIONE GENERALE .....	177
Corpo: Negozio sub 720 .....	177
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	180
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	180
Corpo: Negozio sub 720 .....	180
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	180
Corpo: Negozio sub 720 .....	180
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	181
Corpo: Negozio sub 720 .....	181
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	181
Corpo:.....	181
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	181
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	182
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	182
Corpo: Negozio sub 720 .....	182
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	183
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	183
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	183
Criterio di stima .....	183
Fonti d'informazione .....	183
Valutazione corpi.....	183
Adeguamenti e correzioni della stima.....	183
Prezzo base d'asta del lotto.....	184

Beni in **Ponte San Pietro (BG)**  
Località/Frazione  
Via San Giovanni Bosco

## INDICE

### Lotto: 011 - Abitazione e box

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	45
Corpo: Abitazione sub 9 .....	45
Corpo: Box sub 17 .....	45
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	45

DESCRIZIONE GENERALE .....	45
Corpo: Abitazione sub 9 .....	46
Corpo: Box sub 17 .....	48
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	49
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	50
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	50
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	50
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	51
Corpo: Abitazione sub 9 .....	51
Corpo: Box sub 17 .....	51
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	51
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	53
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	54
Corpo: Abitazione sub 9 .....	54
Corpo: Box sub 17 .....	54
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	55
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	55
Corpo: Abitazione sub 9 .....	55
Corpo: Box sub 17 .....	55
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	55
Criterio di stima .....	55
Fonti d'informazione .....	55
Valutazione corpi.....	55
Adeguamenti e correzioni della stima.....	56
Prezzo base d'asta del lotto.....	56
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	133
Corpo: Terreno sub 4227.....	133
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	134
DESCRIZIONE GENERALE .....	134
Corpo: Terreno sub 4227.....	134
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	136
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	136

Corpo: Terreno sub 4227.....	136
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>136</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	136
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE.....</b>	<b>137</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	137
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>137</b>
Corpo:.....	137
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>137</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>137</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>138</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	138
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....</b>	<b>138</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>138</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>138</b>
Criterio di stima.....	138
Fonti d'informazione.....	138
Valutazione corpi.....	138
Adeguamenti e correzioni della stima.....	139
Prezzo base d'asta del lotto.....	139
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>139</b>
Corpo: Abitazione sub 11.....	139
Corpo: Box sub 15.....	140
<b>2. DESCRIZIONE.....</b>	<b>140</b>
DESCRIZIONE GENERALE.....	140
Corpo: Abitazione sub 11.....	140
Corpo: Box sub 15.....	143
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>145</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>145</b>
Corpo: Abitazione sub 11.....	145
Corpo: Box sub 15.....	146
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>146</b>
Corpo: Abitazione sub 11.....	146
Corpo: Box sub 15.....	146
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE.....</b>	<b>146</b>
Corpo: Abitazione sub 11.....	146
Corpo: Box sub 15.....	146
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>146</b>
Corpo: Abitazione sub 11.....	147



Corpo: Box sub 15 .....	147
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	147
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	148
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	149
Corpo: Abitazione sub 11 .....	149
Corpo: Box sub 15 .....	150
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	150
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	150
Corpo: Abitazione sub 11 .....	150
Corpo: Box sub 15 .....	150
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	150
Criterio di stima .....	150
Fonti d'informazione .....	150
Valutazione corpi.....	151
Adeguamenti e correzioni della stima.....	151
Prezzo base d'asta del lotto.....	151
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	153
Corpo: Abitazione sub 12 .....	153
Corpo: Box sub 13.....	153
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	153
DESCRIZIONE GENERALE .....	154
Corpo: Abitazione sub 12 .....	154
Corpo: Box sub 13.....	156
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	157
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	158
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	158
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	158
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	158
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	158
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	159
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	159
Corpo: Abitazione sub 12 .....	159
Corpo: Box sub 13.....	160
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	160
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	161

<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>162</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	162
Corpo: Box sub 13.....	162
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>162</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>163</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	163
Corpo: Box sub 13.....	163
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>163</b>
Criterio di stima .....	163
Fonti d'informazione .....	163
Valutazione corpi.....	163
Adeguamenti e correzioni della stima.....	164
Prezzo base d'asta del lotto.....	164
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>165</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	165
Corpo: Box sub 710 .....	165
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>165</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	166
Corpo: Abitazione sub 707 .....	166
Corpo: Box sub 710 .....	169
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>170</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>170</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	170
Corpo: Box sub 710 .....	170
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>170</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	170
Corpo: Box sub 710 .....	171
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>171</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	171
Corpo: Box sub 710 .....	171
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>171</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	171
Corpo: Box sub 710 .....	172
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>172</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>173</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>174</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	174
Corpo: Box sub 710 .....	174

<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	175
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	175
Corpo: Abitazione sub 707 .....	175
Corpo: Box sub 710 .....	175
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	175
Criterio di stima .....	175
Fonti d'informazione .....	175
Valutazione corpi.....	175
Adeguamenti e correzioni della stima.....	176
Prezzo base d'asta del lotto.....	176
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	177
Corpo: Negozio sub 720 .....	177
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	177
DESCRIZIONE GENERALE .....	177
Corpo: Negozio sub 720 .....	177
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	180
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	180
Corpo: Negozio sub 720 .....	180
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	180
Corpo: Negozio sub 720 .....	180
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	181
Corpo: Negozio sub 720 .....	181
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	181
Corpo:.....	181
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	181
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	182
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	182
Corpo: Negozio sub 720 .....	182
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	183
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	183
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	183
Criterio di stima .....	183
Fonti d'informazione .....	183
Valutazione corpi.....	183
Adeguamenti e correzioni della stima.....	183
Prezzo base d'asta del lotto.....	184

**Lotto: 012 - Abitazione e box**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	45
Corpo: Abitazione sub 9 .....	45
Corpo: Box sub 17 .....	45
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	45
DESCRIZIONE GENERALE .....	45
Corpo: Abitazione sub 9 .....	46
Corpo: Box sub 17 .....	48
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	49
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	50
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	50
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	50
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	51
Corpo: Abitazione sub 9 .....	51
Corpo: Box sub 17 .....	51
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	51
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	53
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	54
Corpo: Abitazione sub 9 .....	54
Corpo: Box sub 17 .....	54
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	55
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	55
Corpo: Abitazione sub 9 .....	55
Corpo: Box sub 17 .....	55
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	55
Criterio di stima .....	55
Fonti d'informazione .....	55
Valutazione corpi.....	55
Adeguamenti e correzioni della stima .....	56
Prezzo base d'asta del lotto.....	56
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	133

Corpo: Terreno sub 4227.....	133
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>134</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	134
Corpo: Terreno sub 4227.....	134
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>136</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>136</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	136
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>136</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	136
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>137</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	137
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>137</b>
Corpo:.....	137
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>137</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>137</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>138</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	138
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>138</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>138</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>138</b>
Criterio di stima .....	138
Fonti d'informazione .....	138
Valutazione corpi.....	138
Adeguamenti e correzioni della stima.....	139
Prezzo base d'asta del lotto.....	139
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>139</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	139
Corpo: Box sub 15 .....	140
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>140</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	140
Corpo: Abitazione sub 11 .....	140
Corpo: Box sub 15 .....	143
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>145</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>145</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	145
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>146</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	146

Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>146</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	146
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>146</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	147
Corpo: Box sub 15 .....	147
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>147</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>148</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>149</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	149
Corpo: Box sub 15 .....	150
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>150</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>150</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	150
Corpo: Box sub 15 .....	150
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>150</b>
Criterio di stima .....	150
Fonti d'informazione .....	150
Valutazione corpi.....	151
Adeguamenti e correzioni della stima.....	151
Prezzo base d'asta del lotto.....	151
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>153</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	153
Corpo: Box sub 13.....	153
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>153</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	154
Corpo: Abitazione sub 12 .....	154
Corpo: Box sub 13.....	156
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>157</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>158</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	158
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>158</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	158
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>158</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158

Corpo: Box sub 13.....	159
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>159</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	159
Corpo: Box sub 13.....	160
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>160</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>161</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>162</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	162
Corpo: Box sub 13.....	162
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>162</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>163</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	163
Corpo: Box sub 13.....	163
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>163</b>
Criterio di stima .....	163
Fonti d'informazione .....	163
Valutazione corpi.....	163
Adeguamenti e correzioni della stima.....	164
Prezzo base d'asta del lotto.....	164
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>165</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	165
Corpo: Box sub 710 .....	165
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>165</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	166
Corpo: Abitazione sub 707 .....	166
Corpo: Box sub 710 .....	169
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>170</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>170</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	170
Corpo: Box sub 710 .....	170
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>170</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	170
Corpo: Box sub 710 .....	171
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>171</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	171
Corpo: Box sub 710 .....	171
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>171</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	171

Corpo: Box sub 710 .....	172
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	172
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	173
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	174
Corpo: Abitazione sub 707 .....	174
Corpo: Box sub 710 .....	174
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	175
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	175
Corpo: Abitazione sub 707 .....	175
Corpo: Box sub 710 .....	175
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	175
Criterio di stima .....	175
Fonti d'informazione .....	175
Valutazione corpi.....	175
Adeguamenti e correzioni della stima.....	176
Prezzo base d'asta del lotto.....	176
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	177
Corpo: Negozio sub 720 .....	177
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	177
DESCRIZIONE GENERALE .....	177
Corpo: Negozio sub 720 .....	177
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	180
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	180
Corpo: Negozio sub 720 .....	180
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	180
Corpo: Negozio sub 720 .....	180
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	181
Corpo: Negozio sub 720 .....	181
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	181
Corpo:.....	181
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	181
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	182
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	182
Corpo: Negozio sub 720 .....	182
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	183
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	183
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	183
Criterio di stima .....	183



Fonti d'informazione .....	183
Valutazione corpi.....	183
Adeguamenti e correzioni della stima.....	183
Prezzo base d'asta del lotto.....	184

### **Lotto: 013 - Abitazione e box**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>45</b>
Corpo: Abitazione sub 9 .....	45
Corpo: Box sub 17 .....	45
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>45</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	45
Corpo: Abitazione sub 9 .....	46
Corpo: Box sub 17 .....	48
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>49</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>50</b>
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>50</b>
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>50</b>
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>51</b>
Corpo: Abitazione sub 9 .....	51
Corpo: Box sub 17 .....	51
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>51</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>53</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>54</b>
Corpo: Abitazione sub 9 .....	54
Corpo: Box sub 17 .....	54
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>55</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>55</b>
Corpo: Abitazione sub 9 .....	55
Corpo: Box sub 17 .....	55
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>55</b>

Criterio di stima .....	55
Fonti d'informazione .....	55
Valutazione corpi.....	55
Adeguamenti e correzioni della stima.....	56
Prezzo base d'asta del lotto.....	56
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>133</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	133
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>134</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	134
Corpo: Terreno sub 4227.....	134
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>136</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>136</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	136
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>136</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	136
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>137</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	137
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>137</b>
Corpo:.....	137
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>137</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>137</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>138</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	138
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>138</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>138</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>138</b>
Criterio di stima .....	138
Fonti d'informazione .....	138
Valutazione corpi.....	138
Adeguamenti e correzioni della stima.....	139
Prezzo base d'asta del lotto.....	139
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>139</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	139
Corpo: Box sub 15 .....	140
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>140</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	140
Corpo: Abitazione sub 11 .....	140
Corpo: Box sub 15 .....	143

<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	145
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	145
Corpo: Abitazione sub 11 .....	145
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	146
Corpo: Abitazione sub 11 .....	146
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	146
Corpo: Abitazione sub 11 .....	146
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	146
Corpo: Abitazione sub 11 .....	147
Corpo: Box sub 15 .....	147
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	147
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	148
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	149
Corpo: Abitazione sub 11 .....	149
Corpo: Box sub 15 .....	150
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	150
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	150
Corpo: Abitazione sub 11 .....	150
Corpo: Box sub 15 .....	150
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	150
Criterio di stima .....	150
Fonti d'informazione .....	150
Valutazione corpi.....	151
Adeguamenti e correzioni della stima.....	151
Prezzo base d'asta del lotto.....	151
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	153
Corpo: Abitazione sub 12 .....	153
Corpo: Box sub 13.....	153
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	153
DESCRIZIONE GENERALE .....	154
Corpo: Abitazione sub 12 .....	154
Corpo: Box sub 13.....	156
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	157
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	158
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158

Corpo: Box sub 13.....	158
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>158</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	158
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>158</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	159
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>159</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	159
Corpo: Box sub 13.....	160
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>160</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>161</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>162</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	162
Corpo: Box sub 13.....	162
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>162</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>163</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	163
Corpo: Box sub 13.....	163
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>163</b>
Criterio di stima .....	163
Fonti d'informazione .....	163
Valutazione corpi.....	163
Adeguamenti e correzioni della stima.....	164
Prezzo base d'asta del lotto.....	164
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>165</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	165
Corpo: Box sub 710 .....	165
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>165</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	166
Corpo: Abitazione sub 707 .....	166
Corpo: Box sub 710 .....	169
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>170</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>170</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	170
Corpo: Box sub 710 .....	170
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>170</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	170

Corpo: Box sub 710 .....	171
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>171</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	171
Corpo: Box sub 710 .....	171
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>171</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	171
Corpo: Box sub 710 .....	172
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>172</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>173</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>174</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	174
Corpo: Box sub 710 .....	174
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>175</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>175</b>
Corpo: Abitazione sub 707 .....	175
Corpo: Box sub 710 .....	175
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>175</b>
Criterio di stima .....	175
Fonti d'informazione .....	175
Valutazione corpi.....	175
Adeguamenti e correzioni della stima.....	176
Prezzo base d'asta del lotto.....	176
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>177</b>
Corpo: Negozio sub 720 .....	177
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>177</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	177
Corpo: Negozio sub 720 .....	177
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>180</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>180</b>
Corpo: Negozio sub 720 .....	180
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>180</b>
Corpo: Negozio sub 720 .....	180
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>181</b>
Corpo: Negozio sub 720 .....	181
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>181</b>
Corpo:.....	181
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>181</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>182</b>

<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	182
Corpo: Negozio sub 720 .....	182
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	183
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	183
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	183
Criterio di stima .....	183
Fonti d'informazione .....	183
Valutazione corpi.....	183
Adeguamenti e correzioni della stima.....	183
Prezzo base d'asta del lotto.....	184

### Lotto: 014 - Negozio

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	45
Corpo: Abitazione sub 9 .....	45
Corpo: Box sub 17 .....	45
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	45
DESCRIZIONE GENERALE .....	45
Corpo: Abitazione sub 9 .....	46
Corpo: Box sub 17 .....	48
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	49
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	50
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	50
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	50
Corpo: Abitazione sub 9 .....	50
Corpo: Box sub 17 .....	50
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	51
Corpo: Abitazione sub 9 .....	51
Corpo: Box sub 17 .....	51
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	51
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	53
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	54
Corpo: Abitazione sub 9 .....	54

Corpo: Box sub 17 .....	54
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>55</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>55</b>
Corpo: Abitazione sub 9 .....	55
Corpo: Box sub 17 .....	55
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>55</b>
Criterio di stima .....	55
Fonti d'informazione .....	55
Valutazione corpi.....	55
Adeguamenti e correzioni della stima.....	56
Prezzo base d'asta del lotto.....	56
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>133</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	133
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>134</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	134
Corpo: Terreno sub 4227.....	134
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>136</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>136</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	136
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>136</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	136
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>137</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	137
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>137</b>
Corpo:.....	137
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>137</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>137</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>138</b>
Corpo: Terreno sub 4227.....	138
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>138</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>138</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>138</b>
Criterio di stima .....	138
Fonti d'informazione .....	138
Valutazione corpi.....	138
Adeguamenti e correzioni della stima.....	139
Prezzo base d'asta del lotto.....	139
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>139</b>

Corpo: Abitazione sub 11 .....	139
Corpo: Box sub 15 .....	140
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>140</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	140
Corpo: Abitazione sub 11 .....	140
Corpo: Box sub 15 .....	143
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>145</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>145</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	145
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>146</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	146
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>146</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	146
Corpo: Box sub 15 .....	146
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>146</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	147
Corpo: Box sub 15 .....	147
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>147</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>148</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>149</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	149
Corpo: Box sub 15 .....	150
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>150</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>150</b>
Corpo: Abitazione sub 11 .....	150
Corpo: Box sub 15 .....	150
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>150</b>
Criterio di stima .....	150
Fonti d'informazione .....	150
Valutazione corpi.....	151
Adeguamenti e correzioni della stima.....	151
Prezzo base d'asta del lotto.....	151
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>153</b>
Corpo: Abitazione sub 12 .....	153
Corpo: Box sub 13.....	153
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>153</b>



DESCRIZIONE GENERALE .....	154
Corpo: Abitazione sub 12 .....	154
Corpo: Box sub 13.....	156
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	157
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	158
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	158
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	158
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	158
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	158
Corpo: Abitazione sub 12 .....	158
Corpo: Box sub 13.....	159
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	159
Corpo: Abitazione sub 12 .....	159
Corpo: Box sub 13.....	160
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	160
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	161
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	162
Corpo: Abitazione sub 12 .....	162
Corpo: Box sub 13.....	162
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	162
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	163
Corpo: Abitazione sub 12 .....	163
Corpo: Box sub 13.....	163
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	163
Criterio di stima .....	163
Fonti d'informazione .....	163
Valutazione corpi.....	163
Adeguamenti e correzioni della stima.....	164
Prezzo base d'asta del lotto.....	164
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	165
Corpo: Abitazione sub 707 .....	165
Corpo: Box sub 710 .....	165
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	165
DESCRIZIONE GENERALE .....	166
Corpo: Abitazione sub 707 .....	166
Corpo: Box sub 710 .....	169

<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	170
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	170
Corpo: Abitazione sub 707 .....	170
Corpo: Box sub 710 .....	170
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	170
Corpo: Abitazione sub 707 .....	170
Corpo: Box sub 710 .....	171
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	171
Corpo: Abitazione sub 707 .....	171
Corpo: Box sub 710 .....	171
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	171
Corpo: Abitazione sub 707 .....	171
Corpo: Box sub 710 .....	172
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	172
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	173
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	174
Corpo: Abitazione sub 707 .....	174
Corpo: Box sub 710 .....	174
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	175
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	175
Corpo: Abitazione sub 707 .....	175
Corpo: Box sub 710 .....	175
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	175
Criterio di stima .....	175
Fonti d'informazione .....	175
Valutazione corpi.....	175
Adeguamenti e correzioni della stima.....	176
Prezzo base d'asta del lotto.....	176
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	177
Corpo: Negozio sub 720 .....	177
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	177
DESCRIZIONE GENERALE .....	177
Corpo: Negozio sub 720 .....	177
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	180
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	180
Corpo: Negozio sub 720 .....	180
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	180
Corpo: Negozio sub 720 .....	180

<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>181</b>
Corpo: Negozio sub 720 .....	181
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>181</b>
Corpo:.....	181
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>181</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>182</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>182</b>
Corpo: Negozio sub 720 .....	182
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>183</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>183</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>183</b>
Criterio di stima .....	183
Fonti d'informazione .....	183
Valutazione corpi.....	183
Adegamenti e correzioni della stima.....	183
Prezzo base d'asta del lotto.....	184

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Morri

Beni in Terno D'isola (BG)  
Via Del Risorgimento

## **Lotto: 001 - Abitazione e box**

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

**Identificativo corpo: Abitazione sub 9.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 5221, subalterno 9, scheda catastale SI, indirizzo Via del Risorgimento, piano 1, comune Terno d'isola, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 56 mq, rendita € 294,38 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 49,724

**Identificativo corpo: Box sub 17.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 5221, subalterno 17, scheda catastale SI, indirizzo Via del Risorgimento, piano S1, comune Terno d'isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € 22,83 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 5,357

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** 15 km da Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione sub 9**

Trattasi di unità immobiliare, appartamento bilocale, ad uso civile abitazione, posta al piano primo di un complesso edilizio situato nel Comune di Terno d'Isola BG, Via del Risorgimento.

I piani del complesso condominiale sono collegati da scala interna e ascensore.

L'abitazione è internamente composta da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un disimpegno e un balcone.

Superficie complessiva di circa mq **56,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI



1





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box sub 17**

Trattasi di unità immobiliare, ad uso box, posta al piano interrato di un complesso edilizio situato nel Comune di Terno d'Isola BG, Via del Risorgimento.

All'unità si accede mediante scale interna con ascensore e corsello carrabile (Sub703).

I piani del complesso sono collegati da scala interna e ascensore condominiali.

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

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2013

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

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a.



<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 4392

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 9**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2016 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/05/2016 al n. di prot. 6239

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 9**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 4392

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 17

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2016 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/05/2016 al n. di prot. 6239

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 17

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 9.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

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

**Identificativo corpo: Box sub 17.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 9.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

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

**Identificativo corpo: Box sub 17.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione sub 9.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

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

**Identificativo corpo: Box sub 17.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/2004 al 11/08/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappale 145

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/08/2006 al 15/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappali 4507 e 4508

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/12/2006 al 15/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

### Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 9

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/2004 al 11/08/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappale 145

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/08/2006 al 15/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappali 4507 e 4508

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/12/2006 al 15/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

### Dati precedenti relativi ai corpi: Box sub 17

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/01/2014; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Note: "In data 07-10-2016 è stato stipulato un atto di frazionamento n.91775 di rep. Notaio OMISSIS, debitamente registrato e annotato a Bergamo il 04-11-2016 nn.48831/7988 di formalità e successivo atto di frazionamento in data 20-11-2017 n. 94046 di rep. Notaio OMISSIS debitamente registrato e annotato a Bergamo il 21-12-2017 ai nn. 57729/8552 di formalità, mediante il quale gli immobili in oggetto formavano parte del lotto n.2 con debito capitale di euro 819513,10 e quota ipoteca di euro 2.530.000,00."

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07-07-2020 n. 3658 d rep., trascritto a Bergamo in data 02-09-2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo-Soc.Cop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE (esecuzione in forma specifica) trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 23 settembre 2020 ai nn. 38719/25928 di formalità, emesso dal Tribunale di Bergamo in data 28/05/2020 n. 3309/2020 di rep., a favore di OMISSIS., con sede in Mornico al Serio (BG), CF: OMISSIS, contro OMISSIS, gravante i subalterni 11 (undici) e 19 (diciannove) del mappale 5221 (cinquemiladuecentoventuno); nello specifico si riporta letteralmente quanto indicato nel Quadro D della nota di trascrizione della presente domanda giudiziale: "- omissis - in via principale: ritenuti sussistenti i presupposti, ai sensi dell'art. 2932 c.c., emettersi sentenza costitutiva e sostitutiva del contratto definitivo di compravendita avente ad oggetto le unità immobiliari indicate al quadro "b", così catastalmente identificate al catasto fabbricati del comune di Terno d'Isola: unità abitativa di cui al foglio 3, part. 5221, sub. 11, cat. a/2, cl. 2, v. 3, r.c. e 294,38; - autorimessa di cui al foglio 3, part. 5221, sub. 19, cat. c/ 6, cl. 2 mq 13, r.c. e 22,83, di proprietà della convenuta società OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, ed accertarsi e dichiararsi, pertanto, il trasferimento, in favore dell'attrice, OMISSIS, in persona del legale rappresentante pro tempore, del diritto di proprietà dei predetti immobili, liberi da ogni vincolo e peso (ed unitamente a tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze); con ordine alla competente conservatoria dei registri immobiliari di trascrivere l'emananda sentenza. Accertare la somma eventualmente dovuta da OMISSIS a titolo di saldo del corrispettivo della compravendita, tenuto conto del prezzo convenuto nella promessa di vendita datata 10.04.2020, delle anticipazioni già corrisposte da OMISSIS, dello stato di costruzione e finitura degli immobili ed eventuali difformità, dei vincoli gravanti sugli stessi e spese per la loro eliminazione/estinzione, nonché del decremento degli immobili dal preliminare alla sentenza, il tutto nella misura che si accerterà in corso di causa, anche mediante CTU tecnica; condannare OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione in favore di OMISSIS delle somme versate in eccedenza nonché al risarcimento dei danni tutti patiti da OMISSIS, comprendendo il mancato/ritardato godimento del l'immobile, nella misura che si determinerà in corso di causa e/o in via equitativa, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo. Nell' ipotesi in cui qualsivoglia somma risultasse dovuta da OMISSIS a parte convenuta, compensarla, anche parzialmente, con quanto dovuto da quest'ultima a parte attrice anche a titolo risarcitorio, e per i fatti tutti di cui e' causa, nella misura accertata e/o ritenuta in corso di causa, anche equitativamente. In subordine: nella denegata e non creduta ipotesi in cui il contratto di cui si discute fosse ritenuto nullo e/o inefficace e/o invalido, condannare OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione in favore di OMISSIS della somma di euro 108.000,00, importo già corrisposto da quest'ultima a parte convenuta, in esecuzione della promessa di vendita sottoscritta tra le parti in data 10.04.2012, ovvero la somma maggiore e/o minore accertata in corso di causa e/o ritenuta di legge e giustizia; oltre interessi e rivalutazione dalla domanda al saldo. Con rifusione di spese e competenze professionali ex DM 55/2014.";; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 9

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/01/2014; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Note: "In data 07-10-2016 è stato stipulato un atto di frazionamento n.91775 di rep. Notaio OMISSIS, debitamente registrato e annotato a Bergamo il 04-11-2016 nn.48831/7988 di formalità e successivo atto di frazionamento in data 20-11-2017 n. 94046 di rep. Notaio OMISSIS debitamente registrato e annotato a Bergamo il 21-12-2017 ai nn. 57729/8552 di formalità, mediante il quale gli immobili in oggetto formavano parte del lotto n.2 con debito capitale di euro 819513,10 e quota ipoteca di euro 2.530.000,00."

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07-07-2020 n. 3658 d rep., trascritto a Bergamo in data 02-09-2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo-Soc.Cop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE (esecuzione in forma specifica) trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 23 settembre 2020 ai nn. 38719/25928 di formalità, emesso dal Tribunale di Bergamo in data 28/05/2020 n. 3309/2020 di rep., a favore di OMISSIS., con sede in Mornico al Serio (BG), CF: OMISSIS, contro OMISSIS, gravante i subalterni 11 (undici) e 19 (diciannove) del mappale 5221 (cinquemiladuecentoventuno); nello specifico si riporta letteralmente quanto indicato nel Quadro D della nota di trascrizione della presente domanda giudiziale: "- omissis - in via principale: ritenuti sussistenti i presupposti, ai sensi dell'art. 2932 c.c., emettersi sentenza costitutiva e sostitutiva del contratto definitivo di compravendita avente ad oggetto le unità immobiliari indicate al quadro "b", così catastalmente identificate al catasto fabbricati del comune di Terno d'Isola: unità abitativa di cui al foglio 3, part. 5221, sub. 11, cat. a/2, cl. 2, v. 3, r.c. e 294,38; - autorimessa di cui al foglio 3, part. 5221, sub. 19, cat. c/ 6, cl. 2 mq 13, r.c. e 22,83, di proprietà della convenuta società OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, ed accertarsi e dichiararsi, pertanto, il trasferimento, in favore dell'attrice, OMISSIS, in persona del legale rappresentante pro tempore, del diritto di proprietà dei predetti immobili, liberi da ogni vincolo e peso (ed unitamente a tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze); con ordine alla competente conservatoria dei registri immobiliari di trascrivere l'emananda sentenza. Accertare la somma eventualmente dovuta da OMISSIS a titolo di saldo del corrispettivo della compravendita, tenuto conto del prezzo convenuto nella promessa di vendita datata 10.04.2020, delle anticipazioni già corrisposte da OMISSIS, dello stato di costruzione e finitura degli immobili ed eventuali difformità, dei vincoli gravanti sugli stessi e spese per la loro eliminazione/estinzione, nonché del decremento degli immobili dal preliminarizzare alla sentenza, il tutto nella misura che si accerterà in corso di causa, anche mediante CTU tecnica; condannare OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione in favore di OMISSIS delle somme versate in eccedenza nonché al risarcimento dei danni tutti patiti da OMISSIS, comprendendo il mancato/ritardato godimento del l'immobile, nella misura che si determinerà in corso di causa e/o in via equitativa, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo. Nell' ipotesi in cui qualsivoglia somma risultasse dovuta da OMISSIS a parte convenuta, compensarla, anche parzialmente, con quanto dovuto da quest'ultima a parte attrice anche a titolo risarcitorio, e per i fatti tutti di cui e' causa, nella misura accertata e/o ritenuta in corso di causa, anche equitativamente. In subordine: nella denegata e non creduta ipotesi in cui il contratto di cui si discute fosse ritenuto nullo e/o inefficace e/o invalido, condannare OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione in favore di OMISSIS della somma di euro 108.000,00, importo già corrisposto da quest'ultima a parte convenuta, in esecuzione della promessa di vendita sottoscritta tra le parti in data 10.04.2012, ovvero la somma maggiore e/o minore accertata in corso di causa e/o ritenuta di legge e giustizia; oltre interessi e rivalutazione dalla domanda al saldo. Con rifusione di spese e competenze professionali ex DM 55/2014.";; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 17

**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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione sub 9

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 227,76

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 03/08/2021, risultano di 129.37 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acqua-

roli.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 49.724

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Come riferito dall'amministratore Dottor Acquaroli, è presente ascensore al momento non funzionante

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 16.08

**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:** Box sub 17

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 29.92

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 03/08/2021, risultano di 13.94 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acquaroli.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 5.357

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Come riferito dall'amministratore Dottor Acquaroli, è presente ascensore al momento non funzionante

**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:** Abitazione sub 9

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
		<b>56,00</b>		<b>56,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Identificativo corpo:** Box sub 17

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non risulta opportuna alcuna divisibilità. Il lotto è composto da appartamento con box

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Abitazione sub 9****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento****Occupato da OMISSIS Occupato con contratto di locazione non correttamente registrato.****Identificativo corpo: Box sub 17****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento****Occupato da OMISSIS Occupato con contratto di locazione non correttamente registrato.****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di TERNO D'ISOLA.

**12.3 Valutazione corpi:****Abitazione sub 9. Abitazione di tipo civile [A2]****Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 67.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	56,00	€ 1.200,00	€ 67.200,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 67.200,00
Valore corpo	€ 67.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 67.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.200,00

**Box sub 17. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	15,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 9.000,00
Valore corpo			€ 9.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub 9	Abitazione di tipo civile [A2]	56,00	€ 67.200,00	€ 67.200,00
Box sub 17	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.430,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 64.770,00

Valore diritto e quota € 64.770,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **64.770,00**



## **Lotto: 002 - Abitazione con box**

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

**Identificativo corpo: Abitazione sub 11.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 5221, subalterno 11, scheda catastale SI, indirizzo Via del Risorgimento, piano 1, comune Terno d'isola, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 54 mq, rendita € 294.38 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 46,391

**Identificativo corpo: Box sub 19.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 5221, subalterno 19, scheda catastale SI, indirizzo Via del Risorgimento, piano S1, comune Terno d'isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 14 mq, rendita € 22,83 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 5.034

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** 15 km da Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Abitazione sub 11**

Trattasi di unità immobiliare, appartamento bilocale, ad uso civile abitazione, posta al piano primo di un complesso edilizio situato nel Comune di Terno d'Isola BG, Via del Risorgimento.

I piani del complesso condominiale sono collegati da scala interna e ascensore.

L'abitazione è internamente composta da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un disimpegno e un balcone.

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box sub 19**

Trattasi di unità immobiliare, ad uso box, posta al piano interrato di un complesso edilizio situato nel Comune di Terno d'Isola BG, Via del Risorgimento.

All'unità si accede mediante scale interna con ascensore e corsello carrabile (Sub703).

I piani del complesso sono collegati da scala interna e ascensore condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

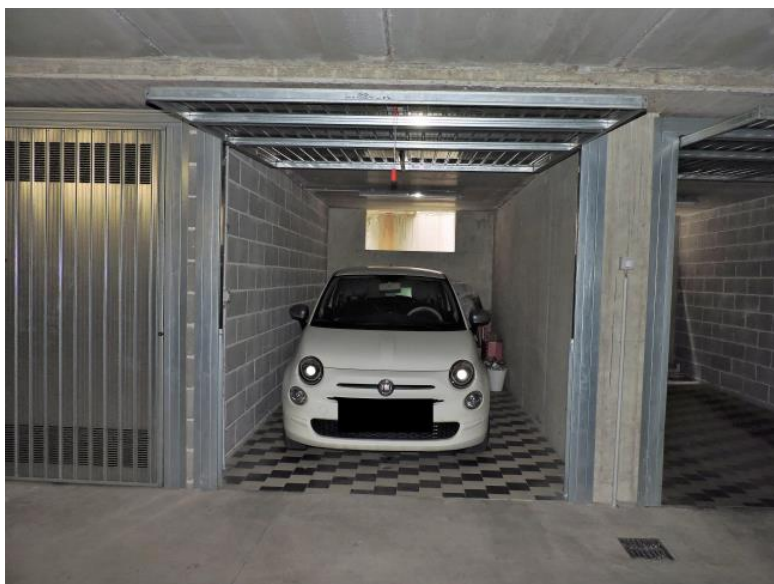
**Stato di manutenzione generale:** buono

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 4392

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 11

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2016 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/02/2020 al n. di prot. 6239

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 11

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 4392

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 19

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2016 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/02/2020 al n. di prot. 6239

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 19

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** Abitazione sub 11.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

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

**Identificativo corpo: Box sub 19.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 11.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

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

**Identificativo corpo: Box sub 19.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione sub 11.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

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

**Identificativo corpo: Box sub 19.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/2004 al 11/08/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappale 145

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/08/2006 al 15/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS,

SIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappali 4507 e 4508

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/12/2006 al 15/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 11

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/2004 al 11/08/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappale 145

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/08/2006 al 15/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappali 4507 e 4508

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/12/2006 al 15/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 19

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/01/2014; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Note: "In data 07-10-2016 è stato stipulato un atto di frazionamento n.91775 di rep. Notaio OMISSIS, debitamente registrato e annotato a Bergamo il 04-11-2016 nn.48831/7988 di formalità e successivo atto di frazionamento in data 20-11-2017 n. 94046 di rep. Notaio OMISSIS debitamente registrato e annotato a Bergamo il 21-12-2017 ai nn. 57729/8552 di formalità, mediante il quale gli immobili in oggetto formavano parte del lotto n.2 con debito capitale di euro 819513,10 e quota ipoteca di euro 2.530.000,00."

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07-07-2020 n. 3658 d rep., trascritto a Bergamo in data 02-09-2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo-Soc.Cop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE (esecuzione in forma specifica) trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 23 settembre 2020 ai nn. 38719/25928 di formalità, emesso dal Tribunale di Bergamo in data 28/05/2020 n. 3309/2020 di rep., a favore di OMISSIS., con sede in Mornico al Serio (BG), CF: OMISSIS, contro OMISSIS, gravante i subalterni 11 (undici) e 19 (diciannove) del mappale 5221 (cinquemiladuecentoventuno); nello specifico si riporta letteralmente quanto indicato nel Quadro D della no-

ta di trascrizione della presente domanda giudiziale: "- omissis - in via principale: ritenuti sussistenti i presupposti, ai sensi dell'art. 2932 c.c., emettersi sentenza costitutiva e sostitutiva del contratto definitivo di compravendita avente ad oggetto le unità immobiliari indicate al quadro "b", così catastalmente identificate al catasto fabbricati del comune di Terno d'Isola: unità abitativa di cui al foglio 3, part. 5221, sub. 11, cat. a/2, cl. 2, v. 3, r.c. e 294,38; - autorimessa di cui al foglio 3, part. 5221, sub. 19, cat. c/ 6, cl. 2 mq 13, r.c. e 22,83, di proprietà della convenuta società OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, ed accertarsi e dichiararsi, pertanto, il trasferimento, in favore dell'attrice, OMISSIS, in persona del legale rappresentante pro tempore, del diritto di proprietà dei predetti immobili, liberi da ogni vincolo e peso (ed unitamente a tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze); con ordine alla competente conservatoria dei registri immobiliari di trascrivere l'emananda sentenza. Accertare la somma eventualmente dovuta da OMISSIS a titolo di saldo del corrispettivo della compravendita, tenuto conto del prezzo convenuto nella promessa di vendita datata 10.04.2020, delle anticipazioni già corrisposte da OMISSIS, dello stato di costruzione e finitura degli immobili ed eventuali difformità, dei vincoli gravanti sugli stessi e spese per la loro eliminazione/estinzione, nonché del decremento degli immobili dal preliminare alla sentenza, il tutto nella misura che si accerterà in corso di causa, anche mediante CTU tecnica; condannare OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione in favore di OMISSIS delle somme versate in eccedenza nonché al risarcimento dei danni tutti patiti da OMISSIS, comprendendo il mancato/ritardato godimento del l'immobile, nella misura che si determinerà in corso di causa e/o in via equitativa, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo. Nell' ipotesi in cui qualsivoglia somma risultasse dovuta da OMISSIS a parte convenuta, compensarla, anche parzialmente, con quanto dovuto da quest'ultima a parte attrice anche a titolo risarcitorio, e per i fatti tutti di cui e' causa, nella misura accertata e/o ritenuta in corso di causa, anche equitativamente. In subordine: nella denegata e non creduta ipotesi in cui il contratto di cui si discute fosse ritenuto nullo e/o inefficace e/o invalido, condannare OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione in favore di OMISSIS della somma di euro 108.000,00, importo già corrisposto da quest'ultima a parte convenuta, in esecuzione della promessa di vendita sottoscritta tra le parti in data 10.04.2012, ovvero la somma maggiore e/o minore accertata in corso di causa e/o ritenuta di legge e giustizia; oltre interessi e rivalutazione dalla domanda al saldo. Con rifusione di spese e competenze professionali ex DM 55/2014."; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/09/2020 ai nn. OMISSIS.

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 11**

##### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/01/2014; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Note: "In data 07-10-2016 è stato stipulato un atto di frazionamento n.91775 di rep. Notaio OMISSIS, debitamente registrato e annotato a Bergamo il 04-11-2016 nn.48831/7988 di formalità e successivo atto di frazionamento in data 20-11-2017 n. 94046 di rep. Notaio OMISSIS debitamente registrato e annotato a Bergamo il 21-12-2017 ai nn. 57729/8552 di formalità, mediante il quale gli immobili in oggetto formavano parte del lotto n.2 con debito capitale di euro 819513,10 e quota ipoteca di euro 2.530.000,00."

##### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

##### **- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07-07-2020 n. 3658 d rep., trascritto a Bergamo in data 02-09-2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo-Soc.Cop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

##### **- Altra limitazione:**

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE (esecuzione in forma specifica) trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 23 settembre 2020 ai nn. 38719/25928 di formalità, emesso dal Tribunale di Bergamo in data 28/05/2020 n. 3309/2020 di rep., a favore di OMISSIS., con sede in Mornico al Serio (BG), CF: OMISSIS, contro OMISSIS, gravante i subalterni 11 (undici) e 19 (diciannove) del mappale



5221 (cinquemiladuecentoventuno); nello specifico si riporta letteralmente quanto indicato nel Quadro D della nota di trascrizione della presente domanda giudiziale: "- omissis - in via principale: ritenuti sussistenti i presupposti, ai sensi dell'art. 2932 c.c., emettersi sentenza costitutiva e sostitutiva del contratto definitivo di compravendita avente ad oggetto le unità immobiliari indicate al quadro "b", così catastalmente identificate al catasto fabbricati del comune di Terno d'Isola: unità abitativa di cui al foglio 3, part. 5221, sub. 11, cat. a/2, cl. 2, v. 3, r.c. e 294,38; - autorimessa di cui al foglio 3, part. 5221, sub. 19, cat. c/ 6, cl. 2 mq 13, r.c. e 22,83, di proprietà della convenuta società OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, ed accertarsi e dichiararsi, pertanto, il trasferimento, in favore dell'attrice, OMISSIS, in persona del legale rappresentante pro tempore, del diritto di proprietà dei predetti immobili, liberi da ogni vincolo e peso (ed unitamente a tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze); con ordine alla competente conservatoria dei registri immobiliari di trascrivere l'emananda sentenza. Accertare la somma eventualmente dovuta da OMISSIS a titolo di saldo del corrispettivo della compravendita, tenuto conto del prezzo convenuto nella promessa di vendita datata 10.04.2020, delle anticipazioni già corrisposte da OMISSIS, dello stato di costruzione e finitura degli immobili ed eventuali difformità, dei vincoli gravanti sugli stessi e spese per la loro eliminazione/estinzione, nonché del decremento degli immobili dal preliminare alla sentenza, il tutto nella misura che si accerterà in corso di causa, anche mediante CTU tecnica; condannare OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione in favore di OMISSIS delle somme versate in eccedenza nonché al risarcimento dei danni tutti patiti da OMISSIS, comprendendo il mancato/ritardato godimento dell'immobile, nella misura che si determinerà in corso di causa e/o in via equitativa, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo. Nell'ipotesi in cui qualsivoglia somma risultasse dovuta da OMISSIS a parte convenuta, compensarla, anche parzialmente, con quanto dovuto da quest'ultima a parte attrice anche a titolo risarcitorio, e per i fatti tutti di cui è causa, nella misura accertata e/o ritenuta in corso di causa, anche equitativamente. In subordine: nella denegata e non creduta ipotesi in cui il contratto di cui si discute fosse ritenuto nullo e/o inefficace e/o invalido, condannare OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione in favore di OMISSIS della somma di euro 108.000,00, importo già corrisposto da quest'ultima a parte convenuta, in esecuzione della promessa di vendita sottoscritta tra le parti in data 10.04.2012, ovvero la somma maggiore e/o minore accertata in corso di causa e/o ritenuta di legge e giustizia; oltre interessi e rivalutazione dalla domanda al saldo. Con rifusione di spese e competenze professionali ex DM 55/2014."; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 19

## 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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione sub 11

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 259,14

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 03/08/2021, risultano di 120,70euro , come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acquaroli.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 46,391

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Come riferito dall'amministratore Dottor Acquaroli, è presente ascensore al momento non funzionante

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 17.37

**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:** Box sub 19

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 28,12

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno

03/08/2021, risultano di 13.10euro, come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acquaroli.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 5.034

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Come riferito dall'amministratore Dottor Acquaroli, è presente ascensore al momento non funzionante

**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:** Abitazione sub 11

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
		<b>54,00</b>		<b>54,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Identificativo corpo:** Box sub 19

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non risulta opportuna alcuna divisibilità. Il lotto è composto da appartamento con box

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Abitazione sub 11****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento****Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.**Identificativo corpo: Box sub 19****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento****Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di TERNO D'ISOLA.

**12.3 Valutazione corpi:****Abitazione sub 11. Abitazione di tipo civile [A2]****Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 63.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	54,00	€ 1.200,00	€ 64.800,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 63.800,00
Valore corpo			€ 63.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.800,00

**Box sub 19. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	14,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 9.000,00
Valore corpo	€ 9.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub 11	Abitazione di tipo civile [A2]	54,00	€ 63.800,00	€ 63.800,00
Box sub 19	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.920,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 61.880,00

Valore diritto e quota € 61.880,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **61.880,00**

## **Lotto: 003 - Abitazione con box**

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

**Identificativo corpo: Abitazione sub 14.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 5221, subalterno 14, scheda catastale si, indirizzo Via del Risorgimento, piano 2, comune Terno d'isola, categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 84 mq, rendita € 441,57 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 75,443

**Identificativo corpo: Box sub 22.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 5221, subalterno 22, scheda catastale si, indirizzo Via del Risorgimento, piano S1, comune Terno d'isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie 31 mq, rendita € 49,17 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 10.826

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** 15 km da Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Abitazione sub 14**

Trattasi di unità immobiliare, appartamento a rustico, ad uso civile abitazione, posta al piano secondo di un complesso edilizio situato nel Comune di Terno d'Isola BG, Via del Risorgimento.

I piani del complesso condominiale sono collegati da scala interna e ascensore.

L'abitazione attualmente è a rustico, sono presenti i serramenti esterni, ed internamente è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno e tre balconi.

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. media 2.675

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

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Si precisa che la realizzazione dell'impianto elettrico è parziale, manca il completamento di alcune parti
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI



1





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box sub 22**

Trattasi di unità immobiliare, ad uso box, posta al piano interrato di un complesso edilizio situato nel Comune di Terno d'Isola BG, Via del Risorgimento.

All'unità si accede mediante scale interna con ascensore e corsello carrabile (Sub703).

I piani del complesso sono collegati da scala interna e ascensore condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **31,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a.



<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Si precisa che la realizzazione dell'impianto elettrico è parziale, manca il completamento di alcune parti
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 4392

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 14**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2016 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/05/2016 al n. di prot. 6239

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 14**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

**e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 4392

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 22**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/2016 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/05/2016 al n. di prot. 6239

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 22

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 14.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

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

**Identificativo corpo: Box sub 22.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 14.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

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

**Identificativo corpo: Box sub 22.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione sub 14.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Del Risorgimento**

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

**Identificativo corpo: Box sub 22.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Risorgimento**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/2004 al 11/08/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappale 145

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/08/2006 al 15/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappali 4507 e 4508

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/12/2006 al 15/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 14

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/12/2004 al 11/08/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappale 145

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/08/2006 al 15/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappali 4507 e 4508

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/12/2006 al 15/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 22

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/01/2014; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Note: "In data 07-10-2016 è stato stipulato un atto di frazionamento n.91775 di rep. Notaio OMISSIS, debitamente registrato e annotato a Bergamo il 04-11-2016 nn.48831/7988 di formalità e successivo atto di frazionamento in data 20-11-2017 n. 94046 di rep. Notaio OMISSIS debitamente registrato e annotato a Bergamo il 21-12-2017 ai nn. 57729/8552 di formalità,

mediante il quale gli immobili in oggetto formavano parte del lotto n.2 con debito capitale di euro 819513,10 e quota ipoteca di euro 2.530.000,00."

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07-07-2020 n. 3658 d rep., trascritto a Bergamo in data 02-09-2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo-Soc.Cop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE (esecuzione in forma specifica) trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 23 settembre 2020 ai nn. 38719/25928 di formalità, emesso dal Tribunale di Bergamo in data 28/05/2020 n. 3309/2020 di rep., a favore di OMISSIS., con sede in Mornico al Serio (BG), CF: OMISSIS, contro OMISSIS, gravante i subalterni 11 (undici) e 19 (diciannove) del mappale 5221 (cinquemiladuecentoventuno); nello specifico si riporta letteralmente quanto indicato nel Quadro D della nota di trascrizione della presente domanda giudiziale: "- omissis - in via principale: ritenuti sussistenti i presupposti, ai sensi dell'art. 2932 c.c., emettersi sentenza costitutiva e sostitutiva del contratto definitivo di compravendita avente ad oggetto le unità immobiliari indicate al quadro "b", così catastalmente identificate al catasto fabbricati del comune di Terno d'Isola: unità abitativa di cui al foglio 3, part. 5221, sub. 11, cat. a/2, cl. 2, v. 3, r.c. e 294,38; - autorimessa di cui al foglio 3, part. 5221, sub. 19, cat. c/ 6, cl. 2 mq 13, r.c. e 22,83, di proprietà della convenuta società OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, ed accertarsi e dichiararsi, pertanto, il trasferimento, in favore dell'attrice, OMISSIS, in persona del legale rappresentante pro tempore, del diritto di proprietà dei predetti immobili, liberi da ogni vincolo e peso (ed unitamente a tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze); con ordine alla competente conservatoria dei registri immobiliari di trascrivere l'emananda sentenza. Accertare la somma eventualmente dovuta da OMISSIS a titolo di saldo del corrispettivo della compravendita, tenuto conto del prezzo convenuto nella promessa di vendita datata 10.04.2020, delle anticipazioni già corrisposte da OMISSIS, dello stato di costruzione e finitura degli immobili ed eventuali difformità, dei vincoli gravanti sugli stessi e spese per la loro eliminazione/estinzione, nonché del decremento degli immobili dal preliminare alla sentenza, il tutto nella misura che si accerterà in corso di causa, anche mediante CTU tecnica; condannare OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione in favore di OMISSIS delle somme versate in eccedenza nonché al risarcimento dei danni tutti patiti da OMISSIS, comprendendo il mancato/ritardato godimento del l'immobile, nella misura che si determinerà in corso di causa e/o in via equitativa, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo. Nell' ipotesi in cui qualsivoglia somma risultasse dovuta da OMISSIS a parte convenuta, compensarla, anche parzialmente, con quanto dovuto da quest'ultima a parte attrice anche a titolo risarcitorio, e per i fatti tutti di cui e' causa, nella misura accertata e/o ritenuta in corso di causa, anche equitativamente. In subordine: nella denegata e non creduta ipotesi in cui il contratto di cui si discute fosse ritenuto nullo e/o inefficace e/o invalido, condannare OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione in favore di OMISSIS della somma di euro 108.000,00, importo già corrisposto da quest'ultima a parte convenuta, in esecuzione della promessa di vendita sottoscritta tra le parti in data 10.04.2012, ovvero la somma maggiore e/o minore accertata in corso di causa e/o ritenuta di legge e giustizia; oltre interessi e rivalutazione dalla domanda al saldo. Con rifusione di spese e competenze professionali ex DM 55/2014.";; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 14

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/01/2014; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Note: "In data 07-10-2016 è stato stipulato un atto di frazionamento n.91775 di rep. Notaio OMISSIS, debitamente registrato e annotato a Bergamo il 04-11-2016 nn.48831/7988 di formalità e successivo atto di frazionamento in data 20-11-2017 n. 94046

di rep. Notaio OMISSIS debitamente registrato e annotato a Bergamo il 21-12-2017 ai nn. 57729/8552 di formalità, mediante il quale gli immobili in oggetto formavano parte del lotto n.2 con debito capitale di euro 819513,10 e quota ipoteca di euro 2.530.000,00."

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07-07-2020 n. 3658 d rep., trascritto a Bergamo in data 02-09-2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo-Soc.Cop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE (esecuzione in forma specifica) trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 23 settembre 2020 ai nn. 38719/25928 di formalità, emesso dal Tribunale di Bergamo in data 28/05/2020 n. 3309/2020 di rep., a favore di OMISSIS., con sede in Mornico al Serio (BG), CF: OMISSIS, contro OMISSIS, gravante i subalterni 11 (undici) e 19 (diciannove) del mappale 5221 (cinquemiladuecentoventuno); nello specifico si riporta letteralmente quanto indicato nel Quadro D della nota di trascrizione della presente domanda giudiziale: "- omissis - in via principale: ritenuti sussistenti i presupposti, ai sensi dell'art. 2932 c.c., emettersi sentenza costitutiva e sostitutiva del contratto definitivo di compravendita avente ad oggetto le unità immobiliari indicate al quadro "b", così catastalmente identificate al catasto fabbricati del comune di Terno d'Isola: unità abitativa di cui al foglio 3, part. 5221, sub. 11, cat. a/2, cl. 2, v. 3, r.c. e 294,38; - autorimessa di cui al foglio 3, part. 5221, sub. 19, cat. c/ 6, cl. 2 mq 13, r.c. e 22,83, di proprietà della convenuta società OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, ed accertarsi e dichiararsi, pertanto, il trasferimento, in favore dell'attrice, OMISSIS, in persona del legale rappresentante pro tempore, del diritto di proprietà dei predetti immobili, liberi da ogni vincolo e peso (ed unitamente a tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze); con ordine alla competente conservatoria dei registri immobiliari di trascrivere l'emananda sentenza. Accertare la somma eventualmente dovuta da OMISSIS a titolo di saldo del corrispettivo della compravendita, tenuto conto del prezzo convenuto nella promessa di vendita datata 10.04.2020, delle anticipazioni già corrisposte da OMISSIS, dello stato di costruzione e finitura degli immobili ed eventuali difformità, dei vincoli gravanti sugli stessi e spese per la loro eliminazione/estinzione, nonché del decremento degli immobili dal preliminare alla sentenza, il tutto nella misura che si accerterà in corso di causa, anche mediante CTU tecnica; condannare OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione in favore di OMISSIS delle somme versate in eccedenza nonché al risarcimento dei danni tutti patiti da OMISSIS, comprendendo il mancato/ritardato godimento del l'immobile, nella misura che si determinerà in corso di causa e/o in via equitativa, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo. Nell' ipotesi in cui qualsivoglia somma risultasse dovuta da OMISSIS a parte convenuta, compensarla, anche parzialmente, con quanto dovuto da quest'ultima a parte attrice anche a titolo risarcitorio, e per i fatti tutti di cui e' causa, nella misura accertata e/o ritenuta in corso di causa, anche equitativamente. In subordine: nella denegata e non creduta ipotesi in cui il contratto di cui si discute fosse ritenuto nullo e/o inefficace e/o invalido, condannare OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione in favore di OMISSIS della somma di euro 108.000,00, importo già corrisposto da quest'ultima a parte convenuta, in esecuzione della promessa di vendita sottoscritta tra le parti in data 10.04.2012, ovvero la somma maggiore e/o minore accertata in corso di causa e/o ritenuta di legge e giustizia; oltre interessi e rivalutazione dalla domanda al saldo. Con rifusione di spese e competenze professionali ex DM 55/2014.";; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 22

## 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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione sub 14

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 421,43

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 03/08/2021, risultano di 196,29 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acquaroli.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 75.443

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Come riferito dall'amministratore Dottor Acquaroli, è presente ascensore al momento non funzionante

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 19.47

**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:** Box sub 22

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 60,47

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 03/08/2021, risultano di 28,17euro, come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acquaroli.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 10.826

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Come riferito dall'amministratore Dottor Acquaroli, è presente ascensore al momento non funzionante

**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:** Abitazione sub 14

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
		<b>84,00</b>		<b>84,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Identificativo corpo:** Box sub 22

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		<b>31,00</b>		<b>31,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non risulta opportuna alcuna divisibilità. Il lotto è composto da appartamento con box

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Abitazione sub 14**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

**Libero**

**Identificativo corpo: Box sub 22**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di TERNO D'ISOLA.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione sub 14. Abitazione di tipo civile [A2]**

**Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 84.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	84,00	€ 1.000,00	€ 84.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 84.000,00
Valore corpo			€ 84.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.000,00

**Box sub 22. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Terno D'isola (BG), Via Del Risorgimento**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	31,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub 14	Abitazione di tipo civile [A2]	84,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00
Box sub 22	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	31,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 14.700,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 83.300,00

Valore diritto e quota € 83.300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.300,00

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
Via Roma



**Lotto: 004 - Ufficio****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Ufficio sub 710.****Uffici e studi privati [A10] sito in Via Roma****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Come indicato sull'atto di proprietà: "In forza del medesimo atto Notaio OMISSIS-OMISSIS in data 21/09/2009 n.170185/52430 di rep. veniva costituita "servitù di uso del solarium", trascritta a Bergamo il 01/10/2009 nn. 63413/40376 di formalità, a favore delle aree di cui al mappale 4763(quattromilasettecentosessantatre) e 4768 (quattromilasettecentosessantotto) del foglio 9 (nove) di proprietà della società OMISSIS con sede in Calusco d'Adda, ed a carico dei mappali 4767 (quattromilasettecentosessantasette) 4773 (quattromilasettecentosessantatre) e 4771 (quattromilasettecentosettantuno) del foglio 9 (nove) di proprietà della società "OMISSIS.", con sede in Curno (BG)." "Convenzione urbanistica in data 21 settembre 2009 rep. n. 170185/52430 del notaio OMISSIS di Bergamo, registrata a Bergamo in data 29 settembre 2009 al n. 14241 serie 1T e trascritta a Bergamo in data 1 ottobre 2009 ai n.ri 63410/40373 e successivo atto modificativo in data 2 dicembre 2010 rep n. 174635/55051 del notaio OMISSIS di Bergamo, debitamente registrata e trascritta a Bergamo in data 16 dicembre 2010 ai n.ri 66284/37443." "servitù di metanodotto a favore della "OMISSIS.", con sede in San Donato Milanese, costituita con atto in data 2 dicembre 2011 nn.183596/66575 del Notaio OMISSIS di Lodi trascritto a Bergamo il 16 dicembre 2011 ai nn.62900/37592, a servizio dell'intero complesso immobiliare di cui al mappale 4870 (quattromilaottocentosettanta)" "servitù di passo e transito sull'unità immobiliare attualmente identificata con la partì- cella 4870 subalterno 728 costituita con atto a rogito Notaio OMISSIS in data 23 aprile 2012, rep. n.5958/5231, registrato a Zogno il giorno 8 maggio 2012 al n.283 Serie 1T e trascritta a Bergamo in data 15 maggio 2012 ai nn.20692/13528."

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 4870, subalterno 710, scheda catastale SI, indirizzo Via Roma, piano 1, comune Terno d'isola, categoria A/10, classe 2, consistenza 3.5 vani, superficie 71 mq, rendita € 659,77 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 15,410

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** 15 km da Bergamo.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al corpo **Ufficio sub 710**

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio, posto al piano primo di un complesso edilizio situato nel Comune di Terno d'Isola BG, Via Roma

I piani del complesso sono collegati da scala interna e ascensore condominiali.

L'unità internamente è composta da un ampio spazio ad un uso ufficio, disimpegno e bagno.

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI



1





### 3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/07/2016 al n. di prot.

Rilascio in data 14/07/2016 al n. di prot. 8496

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Ufficio sub 710.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Roma**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Ufficio sub 710.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Roma**

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Ufficio sub 710.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Roma**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

Note: Atto di compravendita riferito ai Mappali 4870 subalterni 724 e 710

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

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappale 926

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappale 4767

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/02/2009 al 02/03/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riguardante il mappale 485

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/03/2009; Importo ipoteca: € 9.000.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/09/2009 ai nn. OMISSIS; Registrato a BERGAMO in data 29/09/2009; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/10/2009; Importo ipoteca: € 9.000.000,00; Note: "ipoteca volontaria assentite di cancellazione relativamente alle unità immobiliari di cui alla particella 4870 subalterni 710 e 730, annotate di restrizioni di beni in data 28-08-2012 rispettivamente ai nn. 38099/6197 di formalità e dai nn. 38100/6198 di formalità. .

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub 710

**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:**

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1008,74**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 03/08/2021, risultano di 2934,74 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acquaroli.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 15.410**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** 15.04**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Ufficio sub 710**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	71,00	1,00	71,00
		<b>71,00</b>		<b>71,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Occupato** da OMISSIS Occupato con contratto di locazione non correttamente registrato.**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di TERNO D'ISOLA.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Ufficio sub 710. Uffici e studi privati [A10]

Terno D'isola (BG), Via Roma

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 106.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	71,00	€ 1.500,00	€ 106.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 106.500,00
Valore corpo			€ 106.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.500,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio sub 710	Uffici e studi privati [A10]	71,00	€ 106.500,00	€ 106.500,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 15.975,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 90.525,00

Valore diritto e quota € 90.525,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 90.525,00

**Lotto: 005 - Ufficio****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Ufficio sub 724.****Uffici e studi privati [A10] sito in Via Roma****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Come indicato sull'atto di proprietà: "In forza del medesimo atto Notaio OMISSIS-OMISSIS in data 21/09/2009 n.170185/52430 di rep. veniva costituita "servitù di uso del solarium", trascritta a Bergamo il 01/10/2009 nn. 63413/40376 di formalità, a favore delle aree di cui al mappale 4763(quattromilasettecentosessantatre) e 4768 (quattromilasettecentosessantotto) del foglio 9 (nove) di proprietà della società OMISSIS con sede in Calusco d'Adda, ed a carico dei mappali 4767 (quattromilasettecentosessantasette) 4773 (quattromilasettecentosessantatre) e 4771 (quattromilasettecentosettantuno) del foglio 9 (nove) di proprietà della società "OMISSIS.", con sede in Curno (BG)." "Convenzione urbanistica in data 21 settembre 2009 rep. n. 170185/52430 del notaio OMISSIS di Bergamo, registrato a Bergamo in data 29 settembre 2009 al n. 14241 serie 1T e trascritta a Bergamo in data 1 ottobre 2009 ai n.ri 63410/40373 e successivo atto modificativo in data 2 dicembre 2010 rep n. 174635/55051 del notaio OMISSIS di Bergamo, debitamente registrata e trascritta a Bergamo in data 16 dicembre 2010 ai n.ri 66284/37443." "servitù di metanodotto a favore della "OMISSIS.", con sede in San Donato Milanese, costituita con atto in data 2 dicembre 2011 nn.183596/66575 del Notaio OMISSIS di Lodi trascritto a Bergamo il 16 dicembre 2011 ai nn.62900/37592, a servizio dell'intero complesso immobiliare di cui al mappale 4870 (quattromilaottocentosestanta)" "servitù di passo e transito sull'unità immobiliare attualmente identificata con la parti- cella 4870 subalterno 728 costituita con atto a rogito Notaio OMISSIS in data 23 aprile 2012, rep. n.5958/5231, registrato a Zogno il giorno 8 maggio 2012 al n.283 Serie 1T e trascritta a Bergamo in data 15 maggio 2012 ai nn.20692/13528."

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 4870, subalterno 724, scheda catastale SI, indirizzo Via Roma, piano 1, comune Terno d'isola, categoria A/10, classe 2, consistenza 8.5 vani, superficie 167 mq, rendita € 1602,31 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 39,540

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** 15 km da Bergamo.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**



Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al corpo **Ufficio sub 724**

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio parzialmente da completare, posta al piano primo di un complesso edilizio situato nel Comune di Terno d'Isola BG, Via Roma.

I piani del complesso sono collegati da scala interna e ascensore condominiali.

L'unità internamente è composta da un ampio spazio ad un uso ufficio, disimpegno e bagno.

L'ufficio attualmente è a rustico con impianti e finiture da completare, sono presenti serramenti interni, esterni e pavimenti.

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Da completare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Note</i>	da completare







### 3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/07/2016 al n. di prot.

Rilascio in data 14/07/2016 al n. di prot. 8496

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Ufficio sub 724.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Roma**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Ufficio sub 724.****Uffici e studi privati [A10] sito in Via Roma**

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Ufficio sub 724.****Uffici e studi privati [A10] sito in Via Roma**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

Note: Atto di compravendita riguardante il mappale 485

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

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

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappale 926

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita riferito al Foglio 9 Mappale 4767

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/03/2009; Importo ipoteca: € 9.000.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/09/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/10/2009; Importo ipoteca: € 9.000.000,00; Note: "frazionamento relativamente all'unità immobiliare di cui alla particella 4870 subalterno 724 giusta atto a rogito del notaio OMISSIS di Bergamo in data 15-02-2012, rep. n. 179138/57750, come modificato con atto a rogito notaio OMISSIS, in data 27 luglio 2012, rep. n. 6234/5456, annotato a Bergamo il 28-08-2012 rispettivamente ai nn. 38096/6194 e dai nn. 38097/6195 di formalità."

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub 724

**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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2588,30

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute, al giorno 07/07/2021, risultano di 7530,16 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acquaroli.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 39.540

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 13.29

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** Ufficio sub 724

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	167,00	1,00	167,00
		<b>167,00</b>		<b>167,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale  
Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di TERNO D'ISOLA.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Ufficio sub 724. Uffici e studi privati [A10]  
Terno D'isola (BG), Via Roma**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 217.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	167,00	€ 1.300,00	€ 217.100,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 217.100,00
Valore corpo			€ 217.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 217.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 217.100,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio sub 724	Uffici e studi privati [A10]	167,00	€ 217.100,00	€ 217.100,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 32.565,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 184.535,00

Valore diritto e quota € 184.535,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 184.535,00

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Via T. Tasso

## Lotto: 006 - Abitazione con box

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

**Identificativo corpo: Abitazione sub 729.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via T. Tasso**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 7380, subalterno 729, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso , piano 1-2, comune Bonate Sopra, categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 90 mq, rendita € 395,09 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 42,999

**Identificativo corpo: Box sub 734.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via T. Tasso**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 7380, subalterno 734, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso , piano S1, comune Bonate Sopra, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 21.69 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 4.041

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali  
**Importanti centri limitrofi:** 14 km da Bergamo.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione sub 729**

Trattasi di unità immobiliare, appartamento a rustico, ad uso civile abitazione, senza serramenti, con impianti e pavimenti da completare.

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un complesso edilizio situato nel Comune di Bonate Sopra, Via T. Tasso. L'abitazione è disposta su due piani collegati da scala interna e composta da un primo piano con soggiorno e angolo cottura, una lavanderia e un balcone, mentre al secondo piano sono presenti due camere, un bagno, un disimpegno e un balcone.

I piani del complesso sono collegati da scala interna e ascensore condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: 1 e 2

L'edificio è stato costruito nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. piano primo 2.70m/ piano secondo 3.72m

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

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	da completare
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	da completare







Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box sub 734**

Trattasi di unità immobiliare, ad uso box, posta al piano interrato di un complesso edilizio situato nel Comune di Bonate Sopra, Via T.Tasso.

All'unità si accede mediante scale interna con ascensore e corsello carrale.

I piani del complesso sono collegati da scala interna e ascensore condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	da completare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via T. Tasso**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/06/2014 al n. di prot. 9362

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 729

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via T. Tasso**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2015 al n. di prot. 16450

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 729

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via T. Tasso**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/06/2014 al n. di prot. 9362

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 734

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via T. Tasso**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2015 al n. di prot. 16450

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 734

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 729.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via T. Tasso**

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

**Identificativo corpo: Box sub 734.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via T. Tasso**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 729.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via T. Tasso**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Identificativo corpo: Box sub 734.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via T. Tasso**

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione sub 729.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via T. Tasso**

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

**Identificativo corpo: Box sub 734.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via T. Tasso**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/10/1980 al 27/09/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 9 mappale 1710

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 729

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/10/1980 al 27/09/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 9 mappale 1710

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 734

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/01/2015; Importo ipoteca: € 4.300.000,00; Note: "Frazionata giusta atto del Notaio OMISSIS in data 30-09-2015 n. 89585/37542 di rep., debitamente registrato annotato a Bergamo il 30-10-2015 nn. 42893/6125 di formalità, mediante il quale le unità immobiliari in oggetto formano parte del lotto numero 3, successivamente a sua volta frazionato giusta atto del Notaio OMISSIS in data 30-11-2015 nn.89989/37857 di rep., debitamente registrato, annotato a Bergamo in data 11-02-2016 nn. 5088/698 di formalità, mediante il quale gli immobili suddetti formavano parte del lotto numero 2 con debito capitale di euro 1.185.000,00 e quota ipoteca 3.660.000,00."

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 729

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/01/2015; Importo ipoteca: € 4.300.000,00; Note: "Frazionata giusta atto del Notaio OMISSIS in data 30-09-2015 n. 89585/37542 di rep., debitamente registrato annotato a Bergamo il 30-10-2015 nn. 42893/6125 di formalità, mediante il quale le unità immobiliari in oggetto formano parte del lotto numero 3, successivamente a sua volta frazionato giusta atto del Notaio OMISSIS in data 30-11-2015 nn.89989/37857 di rep., debitamente registrato, annotato a Bergamo in data 11-02-2016 nn. 5088/698 di formalità, mediante il quale gli immobili suddetti formavano parte del lotto numero 2 con debito capitale di euro 1.185.000,00 e quota ipoteca 3.660.000,00."

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box sub 734

## 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:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Abitazione sub 729**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG), Via T. Tasso**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 516.77**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 26/07/2021, risultano di 516,77 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Avvocato Cesare Nossa.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 42.999**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: 16.55**

**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: Box sub 734**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG), Via T. Tasso**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 48.57**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 26/07/2021, risultano di 48.57 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Avvocato Cesare Nossa.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 4.041**

**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: Abitazione sub 729**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
		<b>90,00</b>		<b>90,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Identificativo corpo:** Box sub 734**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		<b>23,00</b>		<b>23,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non risulta opportuna alcuna divisibilità. Il lotto è composto da appartamento con box

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Abitazione sub 729****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG), Via T. Tasso****Libero****Identificativo corpo: Box sub 734****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG), Via T. Tasso****Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BONATE SOPRA.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione sub 729. Abitazione di tipo civile [A2]  
Bonate Sopra (BG), Via T. Tasso**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 90.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	90,00	€ 1.000,00	€ 90.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 90.000,00
Valore corpo			€ 90.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.000,00

**Box sub 734. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Bonate Sopra (BG), Via T. Tasso**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	23,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub 729	Abitazione di tipo civile [A2]	90,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
Box sub 734	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	23,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 15.750,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 89.250,00

Valore diritto e quota € 89.250,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 89.250,00



## **Lotto: 007 - Abitazione con box**

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

**Identificativo corpo: Abitazione sub 732.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via T. Tasso**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 7380, subalterno 732, scheda catastale SI, indirizzo Via T. Tasso , piano 1-2, comune Bonate Sopra, categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 90 mq, rendita € 395,09 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 42,999

**Identificativo corpo: Box sub 735.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via T. Tasso**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 7380, subalterno 735, scheda catastale SI, indirizzo Via T. Tasso , piano S1, comune Bonate Sopra, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie 21 mq, rendita € 19.63 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 3.734

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** 14 km da Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione sub 732**

L'unità immobiliare è parzialmente da completare, senza caldaia e sanitari e con impianti da terminare, sono presenti pavimenti e serramenti.

L'immobile posto al piano primo di un complesso edilizio situato nel Comune di Bonate Sopra, Via T. Tasso. L'unità immobiliare è posta al piano primo di un complesso edilizio situato nel Comune di Bonate Sopra, Via T. Tasso. L'abitazione è disposta su due piani collegati da scala interna e composta da un primo piano con soggiorno e angolo cottura, una lavanderia e un balcone, mentre al secondo piano sono presenti due camere, un bagno, un disimpegno e un balcone.

I piani del complesso sono collegati da scala interna e ascensore condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: 1 e 2

L'edificio è stato costruito nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. piano primo 2.70m/ piano secondo 3.72m

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

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	da completare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Note</i>	da completare





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box sub 735**

Trattasi di unità immobiliare, ad uso box, posta al piano interrato di un complesso edilizio situato nel Comune di Bonate Sopra, Via T.Tasso.

All'unità si accede mediante scale interna con ascensore e corsello carrabile.

I piani del complesso sono collegati da scala interna e ascensore condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b>

	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	da completare
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	da completare

**3. PRATICHE EDILIZIE****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via T. Tasso**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/06/2014 al n. di prot. 9362

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 732**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via T. Tasso**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2015 al n. di prot. 16450

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 732**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via T. Tasso**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/06/2014 al n. di prot. 9362

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 735

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Via T. Tasso**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/2015 al n. di prot. 16450

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 735

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 732.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via T. Tasso**

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

**Identificativo corpo: Box sub 735.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via T. Tasso**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 732.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via T. Tasso**

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

**Identificativo corpo: Box sub 735.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via T. Tasso**

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione sub 732.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via T. Tasso**

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

**Identificativo corpo: Box sub 735.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via T. Tasso**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/10/1980 al 27/09/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 9 mappale 1710

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 732

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/10/1980 al 27/09/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 9 mappale 1710

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 735

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

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/01/2015; Importo ipoteca: € 4.300.000,00; Note: "Frazionata giusta atto del Notaio OMISSIS in data 30-09-2015 n. 89585/37542 di rep., debitamente registrato annotato a Bergamo il 30-10-2015 nn. 42893/6125 di formalità, mediante il quale le unità immobiliari in oggetto formano parte del lotto numero 3, successivamente a sua volta frazionato giusta atto del Notaio OMISSIS in data 30-11-2015 nn.89989/37857 di rep., debitamente registrato, annotato a Bergamo in data 11-02-2016 nn. 5088/698 di formalità, mediante il quale gli immobili suddetti formavano parte del lotto numero 2 con debito capitale di euro 1.185.000,00 e quota ipoteca 3.660.000,00."

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 732

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/01/2015; Importo ipoteca: € 4.300.000,00; Note: "Frazionata giusta atto del Notaio OMISSIS in data 30-09-2015 n. 89585/37542 di rep., debitamente registrato annotato a Bergamo il 30-10-2015 nn. 42893/6125 di formalità, mediante il quale le unità immobiliari in oggetto formano parte del lotto numero 3, successivamente a sua volta frazionato giusta atto del Notaio OMISSIS in data 30-11-2015 nn.89989/37857 di rep., debitamente registrato, annotato a Bergamo in data 11-02-2016 nn. 5088/698 di formalità, mediante il quale gli immobili suddetti formavano parte del lotto numero 2 con debito capitale di euro 1.185.000,00 e quota ipoteca 3.660.000,00."

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 735

## 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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione sub 732

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG), Via T. Tasso**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 516,77

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 26/07/2021, risultano di 516,77 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Avvocato Cesare Nossa.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 42.999

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 16.40

**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:** Box sub 735

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG), Via T. Tasso**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 44,88

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 26/07/2021, risultano di 44,88 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Avvocato Cesare Nossa.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 3.734

**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:** Abitazione sub 732**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
		<b>90,00</b>		<b>90,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Identificativo corpo:** Box sub 735**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		<b>21,00</b>		<b>21,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non risulta opportuna alcuna divisibilità. Il lotto è composto da appartamento con box

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** Abitazione sub 732

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG), Via T. Tasso  
Libero**

**Identificativo corpo: Box sub 735**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG), Via T. Tasso  
Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BONATE SOPRA.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione sub 732. Abitazione di tipo civile [A2]  
Bonate Sopra (BG), Via T. Tasso**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 94.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	90,00	€ 1.050,00	€ 94.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 94.500,00
Valore corpo			€ 94.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.500,00

**Box sub 735. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Bonate Sopra (BG), Via T. Tasso**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	21,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub 732	Abitazione di tipo civile [A2]	90,00	€ 94.500,00	€ 94.500,00
Box sub 735	Stalle, scuderie, rimesse, autori-	21,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

	messe [C6]			
--	------------	--	--	--

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 16.275,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 92.225,00
Valore diritto e quota	€ 92.225,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 92.225,00</b>
---	--------------------

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Via Milano

**Lotto: 008 - Terreno****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Terreno sub 6276.**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Milano 53**

Note: ambiti consolidati per le attività economiche APC20 Ambiti di tessuto urbano consolidato di pianificazione convenzionata (Vedasi CDU)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Convenzione edilizia a favore del Comune di Bonate Sopra di cui all'atto in data 11/06/2007 n. 163185/48419 di rep., debitamente registrato, trascritto a Bergamo il 28/06/2007 nn. 41997/23810 di formalità.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Bonate Sopra, foglio 9, particella 6276, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 1135 mq, reddito dominicale: € 6,74 euro, reddito agrario: € 7.91 euro

**Identificativo corpo: Terreno sub 6281.**

**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Milano 53**

Note: ambiti consolidati per le attività economiche APC20 Ambiti di tessuto urbano consolidato di pianificazione convenzionata (Vedasi CDU)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Convenzione edilizia a favore del Comune di Bonate Sopra di cui all'atto in data 11/06/2007 n. 163185/48419 di rep., debitamente registrato, trascritto a Bergamo il 28/06/2007 nn. 41997/23810 di formalità.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Bonate Sopra, foglio 9, particella 6281, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 365 mq, reddito dominicale: € 2.17 euro, reddito agrario: € 2.54 euro

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** 13 km da Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **artigianale** di cui al corpo **Terreno sub 6276**

Il terreno è parte del lotto numero 8 di metri quadrati 1500 composto da due mappali numero 6276 e 6281.

Il mappale 6276 si trova nella zona industriale del Comune di Bonate Sopra (BG). E' posto sull'asse viabilistico denominato Via Milano, con previsione urbanistica:

"ART. 13 AMBITI CONSOLIDATI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

A. Definizione

Trattasi di ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività economiche, costituite prevalentemente da attività produttive/industriali, artigianali, commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, per la tipologia distributiva alimentare e non alimentare e nel rispetto di quanto stabilito dai successivi Artt. 31 e 32, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, terziarie, ricettivo/alberghiere e i relativi servizi." rif allegato NTA Piano delle Regole pag. 26

Vedasi CDU

Confina su due lati con strada e su due lati con due terreni (uno dei quali è il mappale 6281).

Superficie complessiva di circa mq **1.135,00**

il terreno risulta di forma rettangolare e in piano

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente



Descrizione: **artigianale** di cui al corpo **Terreno sub 6281**

Il terreno è parte del lotto numero 8 di metri quadrati 1500 composto da due mappali numero 6276 e 6281.

Il mappale 6276 si trova nella zona industriale del Comune di Bonate Sopra (BG). E' posto sull'asse viabilistico denominato Via Milano, con previsione urbanistica:

"ART. 13 AMBITI CONSOLIDATI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

A. Definizione

Trattasi di ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività economiche, costituite prevalentemente da attività produttive/industriali, artigianali, commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, per la tipologia distributiva alimentare e non alimentare e nel rispetto di quanto stabilito dai successivi Artt. 31 e 32, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, terziarie, ricettivo/alberghiere e i relativi servizi." rif allegato NTA Piano delle Regole pag. 26

Vedasi CDU

Confina su due lati con strada e su due lati con due terreni (uno dei quali è il mappale 6276).

Superficie complessiva di circa mq **365,00**

il terreno risulta di forma rettangolare e in piano

Stato di manutenzione generale: sufficiente





### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno sub 6276.**  
**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Milano 53**

**Identificativo corpo: Terreno sub 6281.**  
**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Milano 53**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno sub 6276.**  
**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Milano 53**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2
Rapporto di copertura:	70
Altezza massima ammessa:	11
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA di luglio 2011 oggi vigenti pag 26
Altro:	E' richiesto il Piano attuativo convenzionato. rif allegato NTA piano delle Regole

**Identificativo corpo: Terreno sub 6281.**  
**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Milano 53**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2
Rapporto di copertura:	70

Altezza massima ammessa:	11
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA di luglio 2011 oggi vigenti pag 26
Altro:	E' richiesto il Piano attuativo convenzionato rif allegato NTA piano delle Regole

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Terreno sub 6276.**  
**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Milano 53**

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

**Identificativo corpo: Terreno sub 6281.**  
**artigianale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Milano 53**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 9 mappali 6276 e 6281

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 9 mappali 6276 e 6281

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 9 mappali 6276 e 6281.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 9 mappali 6276 e 6281

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno sub 6276

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 9 mappali 6276 e 6281

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

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

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



SIS.

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 9 mappali 6276 e 6281.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno sub 6281

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/07/2011; Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo. .

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno sub 6276

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/07/2011; Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo. .

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno sub 6281

**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:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Terreno sub 6276

artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via Milano 53

**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:** Terreno sub 6281

artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via Milano 53

**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:** Terreno sub 6276

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	1.135,00	1,00	1.135,00
		<b>1.135,00</b>		<b>1.135,00</b>

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

**Identificativo corpo:** Terreno sub 6281

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	365,00	1,00	365,00
		<b>365,00</b>		<b>365,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si precisa che i mappali 6276 e 6281 fanno parte del medesimo lotto ed insieme sommano metri quadrati 1500 e devono essere venduti insieme in quanto vi sono maggiori possibilità edificatore e convenienza.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Terreno sub 6276**  
**artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via Milano 53**  
**Libero**

**Identificativo corpo: Terreno sub 6281**  
**artigianale sito in Bonate Sopra (BG), Via Milano 53**  
**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

**12.2 Fonti di informazione:**

**12.3 Valutazione corpi:**

**Terreno sub 6276. artigianale**  
**Bonate Sopra (BG), Via Milano**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 762.720,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	1.135,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 762.720,00
Valore corpo			€ 762.720,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 762.720,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 762.720,00

**Terreno sub 6281. artigianale  
Bonate Sopra (BG), Via Milano**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 245.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	365,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 245.280,00
Valore corpo			€ 245.280,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 245.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 245.280,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno sub 6276	artigianale	1.135,00	€ 762.720,00	€ 762.720,00
Terreno sub 6281	artigianale	365,00	€ 245.280,00	€ 245.280,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 151.200,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 856.800,00

Valore diritto e quota € 856.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 856.800,00

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Via Venezia

**Lotto: 009 - Terreno**

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

Identificativo corpo: Terreno sub 7355.

residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Venezia

Note: ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana AT07 (vedasi CDU)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Bonate Sopra, foglio 9, particella 7355, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 2315 mq, reddito dominicale: € 16.74 euro, reddito agrario: € 17.34 euro

**Identificativo corpo: Terreno sub 7356.**

**residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Venezia**

Note: strada (vedasi CDU)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Bonate Sopra, foglio 9, particella 7356, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 295 mq, reddito dominicale: € 2.13 euro, reddito agrario: € 2.21 euro

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** 13 km da Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno sub 7355**

Il terreno è parte del lotto numero 9 di metri quadrati 2610 composto da due mappali numero 7355 e 7356.

Il terreno si trova in una zona residenziale del Comune di Bonate Sopra (BG). Il terreno fa parte di un piano attuativo di iniziativa privata (n. 11 Residenza – Via Venezia rif. NTA piano dei servizi pg.34) unitamente ad altri mappali con differenti proprietari.

S.L.P. MQ. 4.233 – VOLUME MC. 12.827

DESTINAZIONE D'USO: Residenza e attività compatibili

PRESTAZIONI ATTESE: Completamento del sistema urbano dell'offerta residenziale aumentando anche la dotazione di attrezzature pubbliche.

SISTEMA PEREQUATIVO: Riconoscimento delle potenzialità edificatorie proposte dal Documento di Piano.

Riconoscimento di potenzialità edificatorie aggiuntive negoziabili per la realizzazione e/o monetizzazione di servizi e attrezzature rivolte alla comunità.

Vedasi CDU

Confina su due lati con strada (una delle quali è individuata al mapp.le 7356), su un lato con abitazione privata e su un lato con mappali 4805, 6038 e 6039.

Superficie complessiva di circa mq **2.315,00**  
il terreno risulta di forma rettangolare e in piano

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente





Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno sub 7356**

Il terreno è parte del lotto numero 9 di metri quadrati 2610 composto da due mappali numero 7355 e 7356.

Il terreno si trova in una zona residenziale del Comune di Bonate Sopra (BG).

Il mappale è ad uso strada (vedasi CDU)

Confina con mappali 7355, 7352 e 6643

Superficie complessiva di circa mq **295,00**

il terreno risulta di forma rettangolare e in piano

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente





### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno sub 7355.  
residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Venezia**

**Identificativo corpo: Terreno sub 7356.  
residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Venezia**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno sub 7355.  
residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Venezia**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-	SI
---	----



co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Identificativo corpo: Terreno sub 7356.**  
**residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Venezia**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Terreno sub 7355.**  
**residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Venezia**

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

**Identificativo corpo: Terreno sub 7356.**  
**residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via Venezia**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: Atto di compravendita riguardante il mappale 6471.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di -.

Note: Come da atto di compravendita: "per quota di 1/2 (un mezzo), atto di acquisto in data 31 marzo 1968 in autentica al n. 13288 Rep. Notaio OMISSIS (reg.to il giorno 4 aprile 1968 al n. 1805 e trascritto a Bergamo con nota in data 20 aprile 1968 ai nn. 7293/5557); per la residua quota di 1/2 (un mezzo) per sentenza emessa dal Giudice del Tribunale di Bergamo in data 13 marzo 2008 n. 709/08 Sentenza – n. 1763/08 Cron. – n. 1233/08 Rep.(reg.ta il 27 maggio 2008 al n. 2499 e trascritta a Bergamo con nota in data 28 marzo 2008 ai nn. 21589/12898)."

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno sub 7355

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

Note: Atto di compravendita riguardante il mappale 6471.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di -.

Note: Come da atto di compravendita: "per quota di 1/2 (un mezzo), atto di acquisto in data 31 marzo 1968 in autentica al n. 13288 Rep. Notaio OMISSIS (reg.to il giorno 4 aprile 1968 al n. 1805 e trascritto a Bergamo con nota in data 20 aprile 1968 ai nn. 7293/5557); per la residua quota di 1/2 (un mezzo) per sentenza emessa dal Giudice del Tribunale di Bergamo in data 13 marzo 2008 n. 709/08 Sentenza – n. 1763/08 Cron. – n. 1233/08 Rep.(reg.ta il 27 maggio 2008 al n. 2499 e trascritta a Bergamo con nota in data 28 marzo 2008 ai nn. 21589/12898)."

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno sub 7356

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/02/2009; Importo ipoteca: € 900.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/09/2011; Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo. .

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno sub 7355

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/02/2009; Importo ipoteca: € 900.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/09/2011; Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo. .

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno sub 7356

**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:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Terreno sub 7355

residenziale sito in Bonate Sopra (BG), Via Venezia

**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:** Terreno sub 7356

residenziale sito in Bonate Sopra (BG), Via Venezia

**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:** Terreno sub 7355

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	2.315,00	1,00	2.315,00
		<b>2.315,00</b>		<b>2.315,00</b>

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

**Identificativo corpo:** Terreno sub 7356

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	295,00	1,00	295,00
		<b>295,00</b>		<b>295,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Terreno sub 7355**  
residenziale sito in Bonate Sopra (BG), Via Venezia  
Libero

**Identificativo corpo: Terreno sub 7356**  
residenziale sito in Bonate Sopra (BG), Via Venezia  
Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

**12.2 Fonti di informazione:**

**12.3 Valutazione corpi:**

**Terreno sub 7355. residenziale**  
**Bonate Sopra (BG), Via Venezia**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 223.819,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	2.315,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 223.819,00

Valore corpo	€ 223.819,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 223.819,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 223.819,00

**Terreno sub 7356. residenziale**  
**Bonate Sopra (BG), Via Venezia**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	295,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno sub 7355	residenziale	2.315,00	€ 223.819,00	€ 223.819,00
Terreno sub 7356	residenziale	295,00	€ 0,00	€ 0,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 33.572,85

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 190.246,15

Valore diritto e quota € 190.246,15

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 190.246,15

Beni in **Bonate Sopra (BG)**  
Via dei Gambarelli

**Lotto: 010 - Terreno**

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

Identificativo corpo: Terreno sub 4227.

**residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via dei Gambarelli 40**

Note: Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana (vedasi CDU)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Bonate Sopra, foglio 9, particella 4227, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 1777 mq, reddito dominicale: € 12.85 euro, reddito agrario: € 13.31 euro

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** 13 km da Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno sub 4227**

Il terreno si trova al confine tra la zona agricola e quella residenziale. Il terreno fa parte di un piano attuativo di iniziativa privata (n. 11 Residenza – Via Venezia rif. NTA piano dei servizi pg.34) unitamente ad altri mappali con differenti proprietari.

S.L.P. MQ. 4.233 – VOLUME MC. 12.827

DESTINAZIONE D'USO: Residenza e attività compatibili

PRESTAZIONI ATTESE: Completamento del sistema urbano dell'offerta residenziale aumentando anche la dotazione di attrezzature pubbliche.

SISTEMA PEREQUATIVO: Riconoscimento delle potenzialità edificatorie proposte dal Documento di Piano.

Riconoscimento di potenzialità edificatorie aggiuntive negoziabili per la realizzazione e/o monetizzazione di servizi e attrezzature rivolte alla comunità.

Vedasi CDU

Confina su due lati con terreni (mapp.li 4805, 6038 e 2292), su un lato con edifici residenziali (mapp.le 5677) su un lato con strada.

Superficie complessiva di circa mq **1.777,00**

il terreno risulta di forma rettangolare e in piano

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente





### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno sub 4227.  
residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via dei Gambarelli 40**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno sub 4227.  
residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via dei Gambarelli 40**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
---	----



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
---	----

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Terreno sub 4227.**

**residenziale sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via dei Gambarelli 40**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/02/2009; Importo ipoteca: € 900.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/09/2011; Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo. .

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno sub 4227

## 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:**

**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:** Terreno sub 4227**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	1.777,00	1,00	1.777,00
		<b>1.777,00</b>		<b>1.777,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:****12.3 Valutazione corpi:**

Terreno sub 4227. residenziale  
Bonate Sopra (BG), Via dei Gambarelli

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 171.804,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.777,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 171.804,00
Valore corpo			€ 171.804,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 171.804,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.804,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno sub 4227	residenziale	1.777,00	€ 171.804,00	€ 171.804,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 25.770,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 146.033,40
Valore diritto e quota	€ 146.033,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 146.033,40</b>
---	---------------------

**Beni in Ponte San Pietro (BG)**  
Via San Giovanni Bosco

**Lotto: 011 - Abitazione e box****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione sub 11.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Convenzione urbanistica relativa a Programma Integrato d'Intervento, finalizzato alla valorizzazione ambientale del compendio immobiliare posto in via Adda - via Roma (ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e sue modifiche e integrazioni) e perequazione di volumetria in data 26 luglio 2010 n. 130898 Rep. Notaio dr. OMISSIS (reg.ta a Bergamo 2 il giorno 27 luglio 2010 al n. 165 Serie 1T e trascritta

a Bergamo con note in data 29 luglio 2010 ai n.ri 42374/24251 - 42378/24255). Negli atti di provenienza suddetti si evidenzia servitù perpetua di posa e passaggio tubazioni fognatura, a carico dell'area di cui al mappale 2088 e a favore dell'area di cui al mappale 2089, come costituita con l'atto in data 18 gennaio 2000 n. 24894 Rep. Notaio dr. OMISSIS, trascritto a Bergamo con nota in data 29 gennaio 2000 ai n.ri 3367/2433 di formalità.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 5, particella 3105, subalterno 11, scheda catastale si, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano 2-3-S1, comune Ponte San Pietro, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 148 mq, rendita € 666.23 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 65,440

**Identificativo corpo: Box sub 15.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Convenzione urbanistica relativa a Programma Integrato d'Intervento, finalizzato alla valorizzazione ambientale del compendio immobiliare posto in via Adda - via Roma (ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e sue modifiche e integrazioni) e perequazione di volumetria in data 26 luglio 2010 n. 130898 Rep. Notaio dr. OMISSIS (reg.ta a Bergamo 2 il giorno 27 luglio 2010 al n. 165 Serie 1T e trascritta a Bergamo con note in data 29 luglio 2010 ai n.ri 42374/24251 - 42378/24255). Negli atti di provenienza suddetti si evidenzia servitù perpetua di posa e passaggio tubazioni fognatura, a carico dell'area di cui al mappale 2088 e a favore dell'area di cui al mappale 2089, come costituita con l'atto in data 18 gennaio 2000 n. 24894 Rep. Notaio dr. OMISSIS, trascritto a Bergamo con nota in data 29 gennaio 2000 ai n.ri 3367/2433 di formalità.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 5, particella 3105, subalterno 15, scheda catastale si, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano S1, comune Ponte San Pietro, categoria C/6, classe 2, consistenza 70 mq, superficie 73 mq, rendita € 216.91 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 13,930

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** 10 km da Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione sub 11**

Trattasi di unità immobiliare, appartamento, ad uso civile abitazione, posta al piano secondo con sottotetto soppalcato non abitabile e accessibile, di un complesso edilizio situato nel Comune di Ponte San Pietro, Via San Giovanni Bosco.

L'abitazione è internamente composta da soggiorno e cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, due balconi e al piano superiore un sottotetto non accessibile. Inoltre è presente un ripostiglio al piano interrato.

I piani del complesso condominiale sono collegati da scala interna e ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **148,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. il secondo piano ha un'altezza compresa tra 2.70/3,50 m, mentre il terzo piano ha un'altezza min 0.8

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

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Gres</b> condizioni: <b>buone</b>

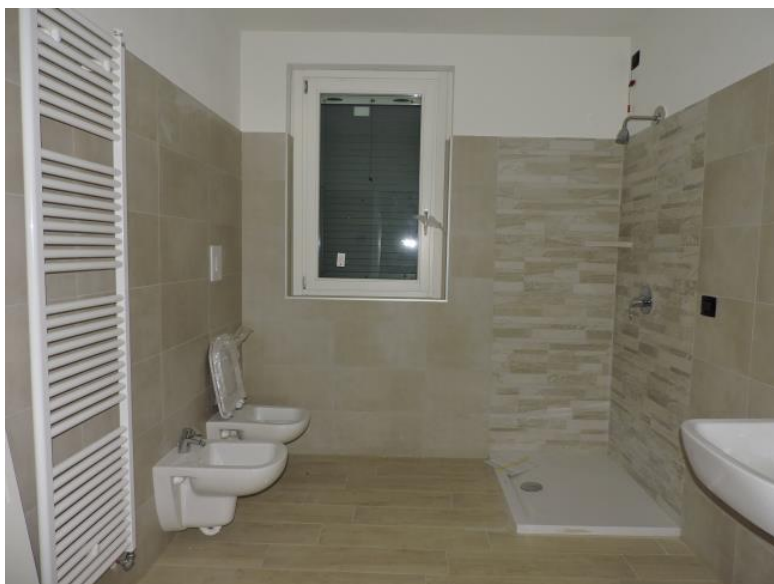
### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Note</i>	da completare e da verificare il funzionamento
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



1





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box sub 15**

Trattasi di unità immobiliare, ad uso box, posta al piano interrato di un complesso edilizio situato nel Comune di Bonate Sopra, via San Giovanni Bosco.

All'unità si accede mediante scale interna con ascensore e corsello carrabile (Sub 2).

I piani del complesso condominiale sono collegati da scala interna e ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50m

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

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b>

	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/02/2011 al n. di prot. 3650

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 11

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/11/2012 al n. di prot. 26945

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 11

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/02/2011 al n. di prot. 3650

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 15

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/11/2012 al n. di prot. 26945

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 15

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** Abitazione sub 11.

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La variante DIA Prot 26945 del 13/11/2012 prevede la realizzazione

di una cabina armadio all'interno della camera da letto, la quale non è presente nello stato di fatto. Inoltre al momento del sopralluogo era presente un vano al piano sottotetto non autorizzato  
Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La conformità edilizia è possibile solo sanando le difformità riscontrate, presentando in comune un permesso edilizio Cila in sanatoria, con il pagamento della sanzione amministrativa prevista per legge. Spese tecniche e oblazione con un importo di circa 2500 euro.

**Identificativo corpo: Box sub 15.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 11.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

**Identificativo corpo: Box sub 15.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione sub 11.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

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

Note: Il perito scrivente ha provveduto alla redazione di un documento DOCFA al fine di aggiornare a livello catastale la planimetria dell'immobile e renderlo vendibile per la procedura. Si precisa che il futuro acquirente dovrà necessariamente regolarizzare, a livello edilizio, le difformità riscontrate tramite permesso CILA in sanatoria, con il pagamento della sanzione amministrativa prevista per legge, come sopra riportato.

**Identificativo corpo: Box sub 15.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

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

Note: Il perito scrivente ha provveduto alla redazione di un documento DOCFA al fine di aggiornare a livello catastale la planimetria dell'immobile e renderlo vendibile per la procedura.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2990 e 2991.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2990.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Testamento pubblicato con atto in data 07-01-2006 n. 25529/113659 di repertorio del notaio OMISSIS, registrato a Bergamo il 10-01-2008 al n. 784/1t, precisato che con atto in data 23-04-2008 n. 26579 di repertorio de l notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 22-05-2008 ai n. ri 33707/19703 e ai n. ri 33708/109704 è stata accettata espressamente l'eredità con rinuncia all'azione di riduzione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successiva integrazione registrata a Bergamo il 27-04-2010 al n. 602 vol. 9990, trascritta a Bergamo 11-05-2010 ai nn. 25377/14499 di formalità, per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Bergamo in data 01-04-2010 ai nn. 17082/9887 di formalità.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2991.

#### **Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 11

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2990 e 2991.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2990.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Testamento pubblicato con atto in data 07-01-2006 n. 25529/113659 di repertorio del notaio OMISSIS, registrato a Bergamo il 10-01-2008 al n. 784/1t, precisato che con atto in data 23-04-2008 n. 26579 di repertorio de l notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 22-05-2008 ai n. ri 33707/19703 e ai n. ri 33708/109704 è stata accettata espressamente l'eredità con rinuncia all'azione di riduzione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successiva integrazione registrata a Bergamo il 27-04-2010 al n. 602 vol. 9990, trascritta a Bergamo 11-05-2010 ai nn. 25377/14499 di formalità, per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Bergamo in data 01-04-2010 ai nn. 17082/9887 di formalità.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2991.

#### **Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 15

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/02/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2011; Importo ipoteca: € 4.680.000,00; Importo capitale: € 2.600.000,00; Note: Stipulato frazionamento di mutuo e di ipoteca a rogito Notaio OMISSIS, in data 12-12-2014 n. 19380/10841 di rep., debitamente registrato, annotato a Bergamo il 5-01-2015 ai nn. 166/36 di formalità, mediante il quale gli immobili suddetti formavano parte del lotto numero 3 con debito capitale di euro 1.283.943,46 e quota di ipoteca di 3.344.000,00 euro.

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2019; Importo ipoteca: € 736.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 11

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/02/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2011; Importo ipoteca: € 4.680.000,00; Importo capitale: € 2.600.000,00; Note: Stipulato frazionamento di mutuo e di ipoteca a rogito Notaio OMISSIS, in data 12-12-2014 n. 19380/10841 di rep., debitamente registrato, annotato a Bergamo il 5-01-2015 ai nn. 166/36 di formalità, mediante il quale gli immobili suddetti formavano parte del lotto numero 3 con debito capitale di euro 1.283.943,46 e quota di ipoteca di 3.344.000,00 euro.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2019; Importo ipoteca: € 736.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 15

## 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:**

**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo:** Abitazione sub 11**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 969,50**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 03/08/2021, risultano di 654,44 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acquaroli.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 65.440**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** 33.53**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:** Box sub 15**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 206,37**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 03/08/2021, risultano di 139,31 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acquaroli.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 13,930**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:** Abitazione sub 11**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	148,00	1,00	148,00
		<b>148,00</b>		<b>148,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

Abitazione sub 11 1. ripostiglio	Posto al piano -1 Valore a corpo: € 0
-------------------------------------	--

**Identificativo corpo:** Box sub 15**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
		<b>73,00</b>		<b>73,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non risulta opportuna alcuna divisibilità. Il lotto è composto da appartamento con box

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Abitazione sub 11****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco****Libero****Identificativo corpo: Box sub 15****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco****Altro** L'immobile risulta libero, ma da liberare**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di PONTE SAN PIETRO.

**12.3 Valutazione corpi:****Abitazione sub 11. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso ripostiglio  
Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 193.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	148,00	€ 1.200,00	€ 177.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 193.200,00
Valore corpo			€ 193.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 193.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 193.200,00

**Box sub 15. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 26.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	73,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 26.000,00
Valore corpo			€ 26.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub 11	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso ripostiglio	148,00	€ 193.200,00	€ 193.200,00
Box sub 15	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	73,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 32.880,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 186.320,00

Valore diritto e quota € 186.320,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 186.320,00





## **Lotto: 012 - Abitazione e box**

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

**Identificativo corpo: Abitazione sub 12.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Convenzione urbanistica relativa a Programma Integrato d'Intervento, finalizzato alla valorizzazione ambientale del compendio immobiliare posto in via Adda - via Roma (ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e sue modifiche e integrazioni) e perequazione di volumetria in data 26 luglio 2010 n. 130898 Rep. Notaio dr. OMISSIS (reg.ta a Bergamo 2 il giorno 27 luglio 2010 al n. 165 Serie 1T e trascritta a Bergamo con note in data 29 luglio 2010 ai n.ri 42374/24251 - 42378/24255). Negli atti di provenienza suddetti si evidenzia servitù perpetua di posa e passaggio tubazioni fognatura, a carico dell'area di cui al mappale 2088 e a favore dell'area di cui al mappale 2089, come costituita con l'atto in data 18 gennaio 2000 n. 24894 Rep. Notaio dr. OMISSIS, trascritto a Bergamo con nota in data 29 gennaio 2000 ai n.ri 3367/2433 di formalità.

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

Intestazione: foglio 5, particella 3105, subalterno 12, scheda catastale si, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano 2-3-S1, comune Ponte San Pietro, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 138 mq, rendita € 610.71 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 48,290

**Identificativo corpo: Box sub 13.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Convenzione urbanistica relativa a Programma Integrato d'Intervento, finalizzato alla valorizzazione ambientale del compendio immobiliare posto in via Adda - via Roma (ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e sue modifiche e integrazioni) e perequazione di volumetria in data 26 luglio 2010 n. 130898 Rep. Notaio dr. OMISSIS (reg.ta a Bergamo 2 il giorno 27 luglio 2010 al n. 165 Serie 1T e trascritta a Bergamo con note in data 29 luglio 2010 ai n.ri 42374/24251 - 42378/24255). Negli atti di provenienza suddetti si evidenzia servitù perpetua di posa e passaggio tubazioni fognatura, a carico dell'area di cui al mappale 2088 e a favore dell'area di cui al mappale 2089, come costituita con l'atto in data 18 gennaio 2000 n. 24894 Rep. Notaio dr. OMISSIS, trascritto a Bergamo con nota in data 29 gennaio 2000 ai n.ri 3367/2433 di formalità.

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

Intestazione: foglio 5, particella 3105, subalterno 13, scheda catastale si, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano S1, comune Ponte San Pietro, categoria C/6, classe 2, consistenza 62 mq, superficie 67 mq, rendita € 192.12 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 12.350

### **2. DESCRIZIONE**

## 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale  
**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** miste  
**Importanti centri limitrofi:** 10 km da Bergamo.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione sub 12**

Trattasi di unità immobiliare, appartamento a rustico, ad uso civile abitazione, posta al piano secondo con sottotetto soppalcato non abitabile e accessibile, di un complesso edilizio situato nel Comune di Ponte San Pietro, Via San Giovanni Bosco.

L'abitazione è internamente composta da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un balcone, un loggiato, un soppalco non accessibile (sottotetto) e una cantina al piano interrato.

L'immobile allo stato di fatto risulta a rustico, sono presenti serramenti esterni.

I piani del complesso condominiale sono collegati da scala interna e ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **138,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. il secondo primo ha un'altezza compresa tra 2.70/3,50 m, mentre il terzo piano ha un'altezza min 0.8

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

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Gres</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	da completare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Note</i>	da completare e da verificare il funzionamento
Ascensori montacarichi e carri ponte:	

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO



1





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box sub 13**

Trattasi di unità immobiliare, ad uso box, posta al piano interrato di un complesso edilizio situato nel Comune di Bonate Sopra, via San Giovanni Bosco.

All'unità si accede mediante scale interna con ascensore e corsello carrabile (Sub 2).

I piani del complesso condominiale sono collegati da scala interna e ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b>

	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Gres</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	da completare
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	da completare e da verificare il funzionamento
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/02/2011 al n. di prot. 3650

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 12

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/11/2012 al n. di prot. 26945

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 12

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/02/2011 al n. di prot. 3650

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 13

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/11/2012 al n. di prot. 26945

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 13

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 12.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto rilevato al sopralluogo non è conforme con l'ultimo permesso edilizio depositato. Più precisamente all'interno della camera da letto è prevista, da ultima variante, una cabina armadio non realizzata. Inoltre la zona giorno, allo stato di fatto, è composta da un unico vano, diversamente, a livello edilizio sono autorizzati dei locali adibiti a ripostiglio e lavanderia, oltre alla zona giorno. Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La conformità edilizia è possibile solo sanando le difformità riscontrate, presentando in comune un permesso edilizio Cila in sanatoria, con il pagamento della sanzione amministrativa prevista per legge. Spese tecniche e oblazione con un importo di circa 2500 euro.

**Identificativo corpo: Box sub 13.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 12.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

**Identificativo corpo: Box sub 13.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione sub 12.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

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

**Identificativo corpo: Box sub 13.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2990 e 2991.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappale 2991.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Testamento pubblicato con atto in data 07-01-2006 n. 25529/113659 di repertorio del notaio OMISSIS, registrato a Bergamo il 10-01-2008 al n. 784/1t, precisato che con atto in data 23-04-2008 n. 26579 di repertorio de l notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 22-05-2008 ai n. ri 33707/19703 e ai n. ri 33708/109704 è stata accettata espressamente l'eredità con rinuncia all'azione di riduzione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successiva integrazione registrata a Bergamo il 27-04-2010 al n. 602 vol. 9990, trascritta a Bergamo 11-05-2010 ai nn. 25377/14499 di formalità, per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Bergamo in data 01-04-2010 ai nn. 17082/9887 di formalità.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2991.

### Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 12

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2990 e 2991.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2990 e 2991.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2990 e 2991.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Testamento pubblicato con atto in data 07-01-2006 n. 25529/113659 di repertorio del notaio OMISSIS, registrato a Bergamo il 10-01-2008 al n. 784/1t, precisato che con atto in data 23-04-2008 n. 26579 di repertorio de l notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 22-05-2008 ai n. ri 33707/19703 e ai n. ri 33708/109704 è stata accettata espressamente l'eredità con rinuncia all'azione di riduzione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successiva integrazione registrata a Bergamo il 27-04-2010 al n. 602 vol. 9990, trascritta a Bergamo 11-05-2010 ai nn. 25377/14499 di formalità, per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Bergamo in data

01-04-2010 ai nn. 17082/9887 di formalità.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2991.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 13

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/02/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2011; Importo ipoteca: € 4.680.000,00; Importo capitale: € 2.600.000,00; Note: Stipulato frazionamento di mutuo e di ipoteca a rogito Notaio OMISSIS, in data 12-12-2014 n. 19380/10841 di rep., debitamente registrato, annotato a Bergamo il 5-01-2015 ai nn. 166/36 di formalità, mediante il quale gli immobili suddetti formavano parte del lotto numero 3 con debito capitale di euro 1.283.943,46 e quota di ipoteca di 3.344.000,00 euro.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2011; Importo ipoteca: € 736.000,00.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 12

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/02/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2011; Importo ipoteca: € 4.680.000,00; Importo capitale: € 2.600.000,00; Note: Stipulato frazionamento di mutuo e di ipoteca a rogito Notaio OMISSIS, in data 12-12-2014 n. 19380/10841 di rep., debitamente registrato, annotato a Bergamo il 5-01-2015 ai nn. 166/36 di formalità, mediante il quale gli immobili suddetti formavano parte del lotto numero 3 con debito capitale di euro 1.283.943,46 e quota di ipoteca di 3.344.000,00 euro.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: €



600.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2011; Importo ipoteca: € 736.000,00.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 13

**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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione sub 12

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 715,42

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 03/08/2021, risultano di 482,93 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acquaroli.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 48.290

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 33.53

**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:** Box sub 13

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 182,97

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 03/08/2021, risultano di 123,51 euro.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 12.350

**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:** Abitazione sub 12**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	138,00	1,00	138,00
		<b>138,00</b>		<b>138,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

Abitazione sub 12 1. Cantina	Posto al piano -1 Valore a corpo: € 0
---------------------------------	--

**Identificativo corpo:** Box sub 13**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
		<b>67,00</b>		<b>67,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non risulta opportuna alcuna divisibilità. Il lotto è composto da appartamento con box

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Abitazione sub 12**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco  
Libero**

**Identificativo corpo: Box sub 13**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco  
Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di PONTE SAN PIETRO.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione sub 12. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina  
Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 124.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	138,00	€ 900,00	€ 124.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 124.200,00
Valore corpo			€ 124.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.200,00

**Box sub 13. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 26.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	67,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 26.000,00
Valore corpo			€ 26.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.000,00

### Riepilogo:

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

			<i>di</i> <b>ponderale</b>	<b>quota</b>
Abitazione sub 12	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	138,00	€ 124.200,00	€ 124.200,00
Box sub 13	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	67,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 22.530,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 130.900,00

Valore diritto e quota € 130.900,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **130.900,00**

**Lotto: 013 - Abitazione e box****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione sub 707.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Convenzione urbanistica relativa a Programma Integrato d'Intervento, finalizzato alla valorizzazione ambientale del compendio immobiliare posto in via Adda - via Roma (ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e sue modifiche e integrazioni) e perequazione di volumetria in data 26 luglio 2010 n. 130898 Rep. Notaio dr. OMISSIS (reg.ta a Bergamo 2 il giorno 27 luglio 2010 al n. 165 Serie 1T e trascritta a Bergamo con note in data 29 luglio 2010 ai n.ri 42374/24251 - 42378/24255). Negli atti di provenienza suddetti si evidenzia servitù perpetua di posa e passaggio tubazioni fognatura, a carico dell'area di cui al mappale 2088 e a favore dell'area di cui al mappale 2089, come costituita con l'atto in data 18 gennaio 2000 n. 24894 Rep. Notaio dr. OMISSIS, trascritto a Bergamo con nota in data 29 gennaio 2000 ai n.ri 3367/2433 di formalità.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 5, particella 3105, subalterno 707, scheda catastale si, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano 2-3-T-S1, comune Ponte San Pietro, categoria A/2, classe 2, consistenza 7.5 vani, superficie 208 mq, rendita € 832.79 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 71,590

**Identificativo corpo: Box sub 710.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Convenzione urbanistica relativa a Programma Integrato d'Intervento, finalizzato alla valorizzazione ambientale del compendio immobiliare posto in via Adda - via Roma (ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e sue modifiche e integrazioni) e perequazione di volumetria in data 26 luglio 2010 n. 130898 Rep. Notaio dr. OMISSIS (reg.ta a Bergamo 2 il giorno 27 luglio 2010 al n. 165 Serie 1T e trascritta a Bergamo con note in data 29 luglio 2010 ai n.ri 42374/24251 - 42378/24255). Negli atti di provenienza suddetti si evidenzia servitù perpetua di posa e passaggio tubazioni fognatura, a carico dell'area di cui al mappale 2088 e a favore dell'area di cui al mappale 2089, come costituita con l'atto in data 18 gennaio 2000 n. 24894 Rep. Notaio dr. OMISSIS, trascritto a Bergamo con nota in data 29 gennaio 2000 ai n.ri 3367/2433 di formalità.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 5, particella 3105, subalterno 710, scheda catastale si, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano S1, comune Ponte San Pietro, categoria C/6, classe 2, consistenza 70 mq, superficie 72 mq, rendita € 216.91 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 13,930

**2. DESCRIZIONE**

## 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale  
**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** miste  
**Importanti centri limitrofi:** 10 km da Bergamo.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione sub 707**

Trattasi di unità immobiliare, appartamento a rustico, ad uso civile abitazione, posta al piano secondo con sottotetto soppalcato non abitabile e non accessibile, di un complesso edilizio situato nel Comune di Ponte San Pietro, Via San Giovanni Bosco.

L'abitazione è internamente composta da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, due balconi e al piano superiore un sottotetto non accessibile. Inoltre è presente un ripostiglio al piano interrato.

L'immobile allo stato di fatto risulta a rustico ed è accessibile da scala e ascensore. Si precisa che l'ascensore ha accesso diretto all'abitazione e allo stato di fatto non è funzionante.

Superficie complessiva di circa mq **208,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. il secondo primo ha un'altezza compresa tra 2.70/3,50 m, mentre il terzo piano ha un'altezza min 0.8

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

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Gres</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	da completare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Note</i>	da completare e da verificare il funzionamento
Ascensori montacarichi e carri ponte:	

<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	L'ascensore presente al momento del sopralluogo non era funzionante
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



1







Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box sub 710**

Trattasi di unità immobiliare, ad uso box, posta al piano interrato di un complesso edilizio situato nel Comune di Bonate Sopra, via San Giovanni Bosco.

All'unità si accede mediante ascensore privato (non funzionante) e corsello carrabile comune (Sub 2). Si precisa inoltre che è possibile l'accesso diretto tramite il ripostiglio al piano interrato (Sub707) dell'abitazione. I piani del complesso sono collegati da scala interna e ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50m

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

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/02/2011 al n. di prot. 3650

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 707

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/11/2012 al n. di prot. 26945

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 707

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/02/2011 al n. di prot. 3650

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 710

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/11/2012 al n. di prot. 26945

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 710

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 707.**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ultimo permesso edilizio depositato prevede la realizzazione di una cabina armadio all'interno della camera da letto, non presente allo stato di fatto. Inoltre prevede un bagno nella zona giorno e uno nella zona notte, mentre allo stato di fatto sono presenti due bagni nella zona notte.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La conformità edilizia è possibile solo sanando le difformità riscontrate, presentando in comune un permesso edilizio Cila in sanatoria, con il pagamento della sanzione amministrativa prevista per legge. Spese tecniche e oblazione con un importo di circa 2500 euro.

**Identificativo corpo: Box sub 710.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 707.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

**Identificativo corpo: Box sub 710.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione sub 707.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

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

**Identificativo corpo: Box sub 710.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2990 e 2991.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappale 2990.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Testamento pubblicato con atto in data 07-01-2006 n. 25529/113659 di repertorio del notaio OMISSIS, registrato a Bergamo il 10-01-2008 al n. 784/1t, precisato che con atto in data 23-04-2008 n. 26579 di repertorio del notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 22-05-2008 ai n. ri 33707/19703 e ai n. ri 33708/109704 è stata accettata espressamente l'eredità con rinuncia all'azione di riduzione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successiva integrazione registrata a Bergamo il 27-04-2010 al n. 602 vol. 9990, trascritta a Bergamo il 11-05-2010 ai nn. 25377/14499 di formalità, per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Bergamo in data 01-04-2010 ai nn. 17082/9887 di formalità.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2991.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 707**

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2990 e 2991.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappale 2990.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Testamento pubblicato con atto in data 07-01-2006 n. 25529/113659 di repertorio del notaio OMISSIS, registrato a Bergamo il 10-01-2008 al n. 784/1t, precisato che con atto in data 23-04-2008 n. 26579 di repertorio de l notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 22-05-2008 ai n. ri 33707/19703 e ai n. ri 33708/109704 è stata accettata espressamente l'eredità con rinuncia all'azione di riduzione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successiva integrazione registrata a Bergamo il 27-04-2010 al n. 602 vol. 9990, trascritta a Bergamo 11-05-2010 ai nn. 25377/14499 di formalità, per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Bergamo in data 01-04-2010 ai nn. 17082/9887 di formalità.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2991.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 710

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/02/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2011; Importo ipoteca: € 4.680.000,00; Importo capitale: € 2.600.000,00; Note: Stipulato frazionamento di mutuo e di ipoteca a rogito Notaio OMISSIS, in data 12-12-2014 n. 19380/10841 di rep., debitamente registrato, annotato a Bergamo il 5-01-2015 ai nn. 166/36 di formalità, mediante il quale gli immobili suddetti formavano parte del lotto numero 3 con debito capitale di euro 1.283.943,46 e quota di ipoteca di 3.344.000,00 euro.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2019; Importo ipoteca: € 736.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 707

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/02/2011 ai nn. OMISSIS

SIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2011; Importo ipoteca: € 4.680.000,00; Importo capitale: € 2.600.000,00; Note: Stipulato frazionamento di mutuo e di ipoteca a rogito Notaio OMISSIS, in data 12-12-2014 n. 19380/10841 di rep., debitamente registrato, annotato a Bergamo il 5-01-2015 ai nn. 166/36 di formalità, mediante il quale gli immobili suddetti formavano parte del lotto numero 3 con debito capitale di euro 1.283.943,46 e quota di ipoteca di 3.344.000,00 euro.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2019; Importo ipoteca: € 736.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box sub 710

**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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione sub 707

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1060,61

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 03/08/2021, risultano di 715.95 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acquaroli.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 71.590

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Presente ascensore per l'accesso all'abitazione al momento non funzionante.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 26.11

**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:** Box sub 710

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 206,37

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 03/08/2021, risultano di 139.31 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acquaroli.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 13.930

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Presente ascensore per l'accesso all'abitazione al momento non funzionante.

**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:** Abitazione sub 707

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	208,00	1,00	208,00
		<b>208,00</b>		<b>208,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

Abitazione sub 707 1. ripostiglio	Posto al piano -1 Valore a corpo: € 0
--------------------------------------	--

**Identificativo corpo:** Box sub 710

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
		<b>72,00</b>		<b>72,00</b>

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

lizzabili.

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non risulta opportuna alcuna divisibilità. Il lotto è composto da appartamento con box

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Abitazione sub 707**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco**

**Libero**

**Identificativo corpo: Box sub 710**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di PONTE SAN PIETRO.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione sub 707. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso ripostiglio**

**Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 249.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	208,00	€ 1.200,00	€ 249.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 249.600,00
Valore corpo			€ 249.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 249.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 249.600,00

**Box sub 710. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 26.000,00.

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

box	72,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 26.000,00
Valore corpo			€ 26.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub 707	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso ripostiglio	208,00	€ 249.600,00	€ 249.600,00
Box sub 710	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	72,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 41.340,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 225.760,00

Valore diritto e quota € 225.760,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 225.760,00



**Lotto: 014 - Negozio****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Negozio sub 720.****Negozi, botteghe [C1] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Convenzione urbanistica relativa a Programma Integrato d'Intervento, finalizzato alla valorizzazione ambientale del compendio immobiliare posto in via Adda - via Roma (ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e sue modifiche e integrazioni) e perequazione di volumetria in data 26 luglio 2010 n. 130898 Rep. Notaio dr. OMISSIS (reg.ta a Bergamo 2 il giorno 27 luglio 2010 al n. 165 Serie 1T e trascritta a Bergamo con note in data 29 luglio 2010 ai n.ri 42374/24251 - 42378/24255). Negli atti di provenienza suddetti si evidenzia servitù perpetua di posa e passaggio tubazioni fognatura, a carico dell'area di cui al mappale 2088 e a favore dell'area di cui al mappale 2089, come costituita con l'atto in data 18 gennaio 2000 n. 24894 Rep. Notaio dr. OMISSIS, trascritto a Bergamo con nota in data 29 gennaio 2000 ai n.ri 3367/2433 di formalità.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 5, particella 3105, subalterno 720, scheda catastale si, indirizzo Via San Giovanni Bosco, piano T-S1, comune Ponte San Pietro, categoria C/1, classe 5, consistenza 169 mq, superficie 229 mq, rendita € 4285.51 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 131,100

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** 10 km da Bergamo.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Negozio sub 720**

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, precisamente negozio, posto al piano terra di un complesso edilizio situato nel Comune di Ponte San Pietro, Via San Giovanni Bosco.

L'accesso all'unità esternamente avviene dal cortile comune (Sub 1).

Il negozio è collegato internamente al piano interrato, ad uso magazzino, tramite una scala interna.

Sono presenti esternamente due aree private, una con affaccio diretto su Via San Giovanni Bosco.

Superficie complessiva di circa mq **229,00**

E' posto al piano: terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra 2.80m con controsoffitto e piano interrato 2.50m

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:** Si segnala presenza di umidità nel piano interrato

### Caratteristiche descrittive

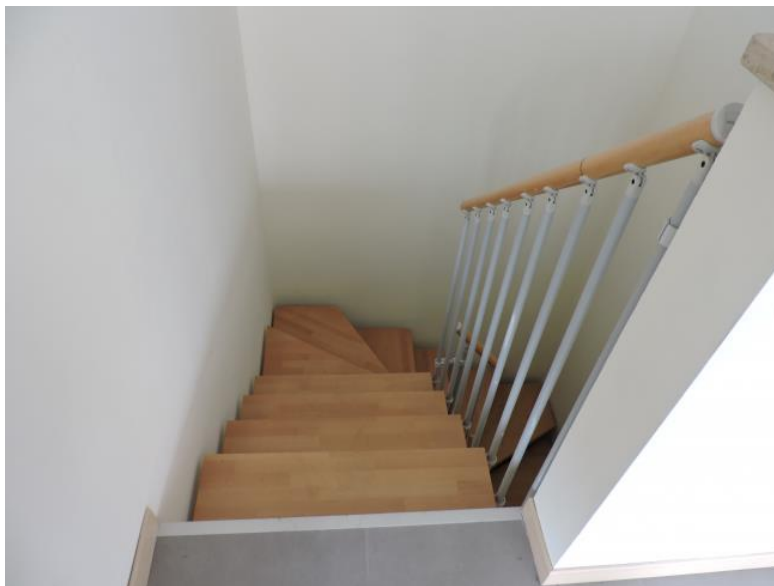
Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Piano terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	da verificare il funzionamento
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Note</i>	da verificare il funzionamento







### 3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 08/02/2011 al n. di prot. 3650

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 13/11/2012 al n. di prot. 26945

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Negozio sub 720.**  
**Negozi, botteghe [C1] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ultimo permesso depositato prevede una diversa distribuzione degli spazi. Il negozio a livello edilizio è autorizzato come due unità separate, mentre allo stato di fatto risulta un unico ambiente.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La conformità edilizia è possibile solo sanando le difformità riscontrate, presentando in comune un permesso edilizio in sanatoria, con il pagamento della sanzione amministrativa prevista per legge. Spese tecniche e oblazione con un importo di circa 2500 euro, più eventuali oneri comunali di circa 2000 euro.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Negozio sub 720.**  
**Negozi, botteghe [C1] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Negozio sub 720.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Ponte San Pietro (BG) CAP: 24036, Via San Giovanni Bosco**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappali 2990 e 2991.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappale 2990.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Testamento pubblicato con atto in data 07-01-2006 n. 25529/113659 di repertorio del notaio OMISSIS, registrato a Bergamo il 10-01-2008 al n. 784/1t, precisato che con atto in data 23-04-2008 n. 26579 di repertorio de l notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 22-05-2008 ai n. ri 33707/19703 e ai n. ri 33708/109704 è stata accettata espressamente l'eredità con rinuncia all'azione di riduzione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Successione.

Note: Successiva integrazione registrata a Bergamo il 27-04-2010 al n. 602 vol. 9990, trascritta a Bergamo 11-05-2010 ai nn. 25377/14499 di formalità, per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Bergamo in data 01-04-2010 ai nn. 17082/9887 di formalità.

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

Note: Atto di compravendita che riguarda il foglio 2 mappale 2991.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/02/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2011; Importo ipoteca: € 4.680.000,00; Importo capitale: € 2.600.000,00; Note: Stipulato frazionamento di mutuo e di ipoteca a rogito Notaio OMISSIS, in data 12-12-2014 n. 19380/10841 di rep., debitamente registrato, annotato a Bergamo il 5-01-2015 ai nn. 166/36 di formalità, mediante il quale gli immobili suddetti formavano parte del lotto numero 3 con debito capitale di euro 1.283.943,46 e quota di ipoteca di 3.344.000,00 euro.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2017; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: L'ipoteca volontaria comprende altri immobili.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/03/2019; Importo ipoteca: € 736.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/12/2019; Importo ipoteca: € 300.000,00; Note: Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 20-12-2019 rep. n. 4872 Tribunale di Bergamo. .

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07/07/2020 n. 3658 di rep., trascritto a Bergamo il 02/09/2020 ai nn. 36195/24335 di formalità, a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Soc. Coop.; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/09/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio sub 720

## 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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1942,26

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali scadute ,al giorno 03/08/2021, risultano di 1311,09 euro, come indicato dall'amministratore del condominio Dottor Giuseppe Acquaroli.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 131.100

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 33.53

**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 sub 720

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva desunta da visura catastale e non da rilievi effettuati in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	229,00	1,00	229,00
		<b>229,00</b>		<b>229,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di PONTE SAN PIETRO.

**12.3 Valutazione corpi:****Negozio sub 720. Negozi, botteghe [C1]****Ponte San Pietro (BG), Via San Giovanni Bosco**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 320.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	229,00	€ 1.400,00	€ 320.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 320.600,00
Valore corpo			€ 320.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 320.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 320.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio sub 720	Negozi, botteghe [C1]	229,00	€ 320.600,00	€ 320.600,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 48.090,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 272.510,00

Valore diritto e quota € 272.510,00

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

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

**€ 272.510,00**

12-01-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandra Morri**