

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 423/2021

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Dario Zamboni
Codice fiscale: ZMBDRA71B22Z133C
Studio in: Passaggio Canonici Lateranensi 12 - 24121 BERGAMO
Telefono: 035-704018
Email: dario.zamboni@bendottizamboni.it
Pec: dario.zamboni@geopec.it

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

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione di oltre 11 vani, allo stato inaccessibile perchè pericolante, oltre a cortile esclusivo ed un'autorimessa al piano terra.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante	6
Corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani	6
Corpo: Autorimessa - pericolante	7
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante	7
Corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani	8
Corpo: Autorimessa - pericolante	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante	11
Corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani	11
Corpo: Autorimessa - pericolante	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante	11
Corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani	12
Corpo: Autorimessa - pericolante	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante	12
Corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani	13
Corpo: Autorimessa - pericolante	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante	14
Corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani	14
Corpo: Autorimessa - pericolante	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante	17

Corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani	17
Corpo: Autorimessa - pericolante	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante	18
Corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani	19
Corpo: Autorimessa - pericolante	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
Corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante	20
Corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani	20
Corpo: Autorimessa - pericolante	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi	21
Adeguamenti e correzioni della stima	22
Prezzo base d'asta del lotto	22
Regime fiscale della vendita	22

Lotto: 002 - Abitazione di 9 vani, allo stato inaccessibile perchè pericolante, oltre a cortile esclusivo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
Corpo: Abitazione di 9 vani - pericolante	24
2. DESCRIZIONE	24
DESCRIZIONE GENERALE	24
Corpo: Abitazione di 9 vani - pericolante	24
3. PRATICHE EDILIZIE	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	25
Corpo: Abitazione di 9 vani - pericolante	25
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	26
Corpo: Abitazione di 9 vani - pericolante	26
5. CONFORMITÀ CATASTALE	26
Corpo: Abitazione di 9 vani - pericolante	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	26
Corpo:	27
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	27
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	28

Corpo: Abitazione di 9 vani - pericolante	28
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	28
Corpo: Abitazione di 9 vani - pericolante	28
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	29
Criterio di stima	29
Fonti d'informazione	29
Valutazione corpi	29
Adeguamenti e correzioni della stima	30
Prezzo base d'asta del lotto	30
Regime fiscale della vendita	30

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2022 alle 10,20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Dario Zamboni

Data nomina: 16-03-2022

Data giuramento: 24-03-2022

Data sopralluogo: 15-04-2022

Beni in **Bagnatica (BG)**

Lotto: 001 - Abitazione di oltre 11 vani, allo stato inaccessibile perchè pericolante, oltre a cortile esclusivo ed un'autorimessa al piano terra.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMPRESA EDILRAVASIO SRL (CF 00973580160) Sede in BAGNATICA (BG) Diritto di: Proprietà' per 1/1, foglio 11, particella 180, subalterno 4, indirizzo VIA ANTONIO LOCATELLI n. 2, piano T - 1 - 2, comune BAGNATICA, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita € € 1.022,58

Derivante da: VARIAZIONE del 24/07/1991 in atti dal 07/12/1994 FUSIONE -FINALIZZATO- (n. 9073.1/1991)

Confini: NORD - //, EST - mappale 181, SUD - //, OVEST - mappale 797

Note: il Foglio 11 Particella 180 Subalterno 4 è graffato al: Foglio 11 Particella 1001

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ENTE URBANO , sezione censuaria BAGNATICA, foglio 9, particella 180, superficie catastale 855 mq

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ENTE URBANO , sezione censuaria BAGNATICA, foglio 9, particella 1001, superficie catastale 27 mq

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

Corrispondono

Note generali: Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Gli accessi sono interdetti al fine di preservare l'incolumità di eventuali visitatori. I solai sono tutti, a vista, puntellati per evitarne il crollo. Visibili crepe sulle facciate. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze.

Identificativo corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), Vicolo Valenti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMPRESA EDILRAVASIO SRL (CF 00973580160) Sede in BAGNATICA (BG) Diritto di: Proprietà' per 1/1, foglio 11, particella 181, subalterno 8, indirizzo VICOLO VALENTI, piano T - 1 - 2, comune BAGNATICA, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € € 129,11

Derivante da: VARIAZIONE del 07/08/1992 in atti dal 05/06/1998 CLASSAMENTO L.449/97-FRAZIONAMENTO-FUSIONE (n. 6561.1/1992)

Confini: NORD - mappale 180, EST - mappale 180, SUD - //, OVEST - mappale 181

Note: Non è stato possibile né accedervi né verificarne consistenza né reale stato di conservazione

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

Corrispondono

Note generali: Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Trattandosi di porzione di altra unità immobiliare non vi è stata la possibilità di accedervi, in quanto ad oggi non è comunicante con le altre unità oggetto della procedura e costituenti il presente lotto. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze.

Identificativo corpo: Autorimessa - pericolante.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMPRESA EDILRAVASIO SRL (CF 00973580160) Sede in BAGNATICA (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 11, particella 797, indirizzo VIA ANTONIO LOCATELLI n. 2, piano T, comune BAGNATICA, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie 43 mq, rendita € € 52,68

Derivante da: VARIAZIONE del 16/09/1991 in atti dal 10/12/1996 UNITA` AFFERENTE (n. 10644/1991)

Confini: NORD - mappale 180, EST - mappale 180, SUD - //, OVEST - Via Locatelli

Note: Non è stato possibile né accedervi né verificarne consistenza né reale stato di conservazione

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

Corrispondono

Note generali: Stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Accessi interdetti al fine di preservare l'incolumità di eventuali visitatori. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/4 6 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione di 11 vani - pericolante**

Edificio residenziale di vecchia edificazione (centro storico), che si sviluppa su 3 piani oltre ad una cantina posta al piano interrato. Annessa area pertinenziale a giardino. Accesso pedonale e carnale da Via Antonio

Locatelli n°2.

Si presenta in stato di conservazione precaria, in completo abbandono ed a vista pericolante.

Superficie complessiva di circa mq **1.179,00**

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

L'edificio è stato costruito nel: ante '42

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. non rilevabile perchè inaccessibile

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: All'atto del sopralluogo l'edificio risultava INACCESSIBILE perchè pericolante.

Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti.

Gli accessi sono interdetti al fine di preservare l'incolumità di eventuali visitatori.

I solai sono tutti, a vista, puntellati per evitarne il crollo. Visibili crepe sulle facciate.

- per i motivi sopra esposti, non si è proceduto all'accesso.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Porzione di Abitazione di 2,5 vani**

Edificio residenziale di vecchia edificazione (centro storico), che si sviluppa su 3 piani. Accesso pedonale da corte su Vicolo Valenti.

Si presenta in stato di conservazione precaria.

Superficie complessiva di circa mq **88,00**

E' posto al piano: terra, primo, secondo
 L'edificio è stato costruito nel: ante '42
 L'edificio è stato ristrutturato nel: //
 ha un'altezza utile interna di circa m. non rilevabile perchè inaccessibile
 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: All'atto del sopralluogo l'edificio risultava INACCESSIBILE.

Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti.

Trattandosi di porzione di altra unità immobiliare non vi è stata la possibilità di accedervi, in quanto ad oggi non è comunicante con le altre unità oggetto della procedura e costituenti il presente lotto.

- per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



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

Edificio di vecchia edificazione (centro storico), agli atti la licenza edilizia del 1958, si sviluppa su 1 solo piano (terra). Accesso pedonale e caronale da Via Antonio Locatelli n°2.

Si presenta in stato di conservazione precaria, in completo abbandono ed a vista pericolante.

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

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante '42

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. non rilevabile perchè inaccessibile

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: All'atto del sopralluogo l'edificio risultava INACCESSIBILE perchè pericolante.

Stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti.

Accessi interdetti al fine di preservare l'incolumità di eventuali visitatori.

- per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze.

Impianti (conformità e certificazioni)

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2

Numero pratica: 45/1958

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: sistemazione di tutta la sua proprietà di abitazione

Rilascio in data 27/05/1958 al n. di prot. //

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di 11 vani - pericolante

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2

Numero pratica: 45/1958

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: sistemazione di tutta la sua proprietà di abitazione
 Rilascio in data 27/05/1958 al n. di prot. //
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa - pericolante

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2

Informazioni in merito alla conformità edilizia: NON è POSSIBILE DARE UN GIUDIZIO ALLA CONFORMITÀ, IN QUANTO IN ARCHIVIO DELL'UFFICIO TECNICO NON SONO PRESENTI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Gli accessi sono interdetti al fine di preservare l'incolumità di eventuali visitatori. I solai sono tutti, a vista, puntellati per evitarne il crollo. Visibili crepe sulle facciate. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze; pertanto non è possibile confermare la regolarità.

Identificativo corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), Vicolo Valenti

Informazioni in merito alla conformità edilizia: NON è POSSIBILE DARE UN GIUDIZIO ALLA CONFORMITÀ, IN QUANTO IN ARCHIVIO DELL'UFFICIO TECNICO NON SONO PRESENTI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Trattandosi di porzione di altra unità immobiliare non vi è stata la possibilità di accedervi, in quanto ad oggi non è comunicante con le altre unità oggetto della procedura e costituenti il presente lotto. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze.

Identificativo corpo: Autorimessa - pericolante.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Accessi interdetti al fine di preservare l'incolumità di eventuali visitatori. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze; pertanto non è possibile confermare la regolarità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione del C.C.: n. 37 del 20.12.2018
Ambito:	Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	NTA del PdR, si richiamano: art.43 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS art.44 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti art.45 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS art.46 Modalità di intervento art.47 Azioni e Interventi art.48 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione art.49 Unità Organiche di intervento art.54 Restauro Integrativo: interventi di valorizzazione dell'esistente con possibilità di modifiche e integrazioni ai fini funzionali - Rei art.57 Ristrutturazione edilizia con conservazione - Ric art.60 Demolizione senza ricostruzione - D art.61 Demolizione e ricostruzione - Dr art.85bis PLIS dei Colli del Tomenone

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi N.T.A. del PGT
---	-----------------------

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

**Identificativo corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), Vicolo Valenti**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione del C.C.: n. 37 del 20.12.2018
Ambito:	Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	NTA del PdR, si richiamano: art.43 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS art.44 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti art.45 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS art.46 Modalità di intervento art.47 Azioni e Interventi art.48 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione art.49 Unità Organiche di intervento art.54 Restauro Integrativo: interventi di valorizzazione dell'esistente con possibilità di modifiche e integrazioni ai fini funzionali - Rei art.57 Ristrutturazione edilizia con conservazione - Ric art.60 Demolizione senza ricostruzione - D art.61 Demolizione e ricostruzione - Dr art.85bis PLIS dei Colli del Tomenone
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi N.T.A. del PGT

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

**Identificativo corpo: Autorimessa - pericolante.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione del C.C.: n. 37 del 20.12.2018
Ambito:	Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	NTA del PdR, si richiamano: art.43 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS art.44 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti art.45 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS art.46 Modalità di intervento art.47 Azioni e Interventi art.48 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione art.49 Unità Organiche di intervento art.54 Restauro Integrativo: interventi di valorizzazione dell'esistente con possibilità di modifiche e integrazioni ai fini funzionali - Rei art.57 Ristrutturazione edilizia con conservazione - Ric art.60 Demolizione senza ricostruzione - D art.61 Demolizione e ricostruzione - Dr art.85bis PLIS dei Colli del Tomenone
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi N.T.A. del PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Il cortile è solo parzialmente rappresentato nella planimetria del mappale 180 sub 4 ma essendo l'unica u.i. costituente il mappale 180 (quest'ultimo ai terreni ente urbano compreso nel pignoramento) si considera ivi compreso. << Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Gli accessi sono interdetti al fine di preservare l'incolumità di eventuali visitatori. I solai sono tutti, a vista, puntellati per evitarne il crollo. Visibili crepe sulle facciate. - per i mo-

tivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze; pertanto non è possibile confermare la regolarità catastale.

Identificativo corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), Vicolo Valenti

Informazioni in merito alla conformità catastale: Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Trattandosi di porzione di altra unità immobiliare non vi è stata la possibilità di accedervi, in quanto ad oggi non è comunicante con le altre unità oggetto della procedura e costituenti il presente lotto. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze; pertanto non è possibile confermare la regolarità catastale.

Identificativo corpo: Autorimessa - pericolante.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2

Informazioni in merito alla conformità catastale: Stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Accessi interdetti al fine di preservare l'incolumità di eventuali visitatori. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze; pertanto non è possibile confermare la regolarità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 18/02/2009.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/02/2009 al 15/05/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: PATTI SPECIALI LA PARTE ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA: - DAI PATTI PORTATI DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LUIGI BELLINI DI BERGAMO IN DATA 11 OTTOBRE 1991, REP. N. 161460/7286, REGISTRATO A BERGAMO IL 16 OTTOBRE 1991 AL N. 5708 SERIE 1V ED IVI TRASCRITTO CON NOTA 16 OTTOBRE 1991 AI N.RI 29492/22075, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DESCRITTI ALL'ARTICOLO 1, LETTERA A); - DAI PATTI PORTATI DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LEONARDO FERRARA DI BERGAMO IN DATA 14 FEBBRAIO 2000, REP. N. 105197/9055, REGISTRATO A BERGAMO IL 6 MARZO 2000 AL N. 1979 SERIE 1V ED IVI TRASCRITTO CON NOTA 21 FEBBRAIO 2000 AI N.RI 6323/4572, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DESCRITTI ALL'ARTICOLO 1, LETTERA B); - DAI PATTI PORTATI DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO LEIDI DI BERGAMO IN DATA 23 SETTEMBRE 1992, REP. N. 114588/19956, REGISTRATO A BERGAMO L'8 OTTOBRE 1992 AL N. 5075 SERIE 1V ED IVI TRASCRITTO CON NOTA 13 OTTOBRE 1992 AI N.RI 33048/23373, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DESCRITTI ALL'ARTICOLO 1, LETTERA C); - DEL PATTO, RELATIVO ALL'IMMOBILE DISTINTO CON LE PARTICELLE 1002 - 1424 (GRAFFATE), PORTATO DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO LEIDI DI BERGAMO IN DATA 23 SETTEMBRE 1992, REP. N. 114588/19956, IN SEGUITO CITATO, DEL SEGUENTE TENORE LETTERALE: " OMISSIS ATTO GRAZIOLI DEL 28.10.1975 REP. 31323 TRASCRITTO IL 22.11.1975 N. 19180-16126, ATTO BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE E CHE QUI SI HA PER INTEGRALMENTE RICHIAMATO E TRASCRITTO SPECIE PER QUANTO RIGUARDA: LA PROPRIETA' COMUNE DELL'ANDRONE DI INGRESSO E DELLA PORZIONE DI CORTILE DISTINTA CON IL MAPPALE 177 SUB. C ORA 1338 DI ARE 0,50; IL PATTO PER CUI TALI ANDRONE E PORZIONE DI CORTILE COMUNE DOVEVANO SERVIRE ESCLUSIVAMENTE COME AREA DI SVINCOLO PER LE TRE PROPRIETA', CHE AVREBBERO AVUTO PARI E RECIPROCO DIRITTO DI TRANSITO PEDONALE E CARRALE SUGLI IMMOBILI STESSI; NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL DETTO ATTO LA PORZIONE IN OGGETTO ERA COLORATA IN VERDE." < < ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2009 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 16372 Registro generale n. 77506 Tipo di atto: 0703 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE < ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2019 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7250 Tipo di atto: 0717 - Registro generale n.42780 INEFFICACIA PARZIALE

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di 11 vani - pericolante

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/02/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/02/2009 al 15/05/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: PATTI SPECIALI LA PARTE ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA: - DAI PATTI PORTATI DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LUIGI BELLINI DI BERGAMO IN DATA 11 OTTOBRE 1991, REP. N. 161460/7286, REGISTRATO A BERGAMO IL 16 OTTOBRE 1991 AL N. 5708 SERIE 1V ED IVI TRASCRITTO CON NOTA 16 OTTOBRE 1991 AI N.RI 29492/22075, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DESCRITTI ALL'ARTICOLO 1, LETTERA A); - DAI PATTI PORTATI DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LEONARDO FERRARA DI BERGAMO IN DATA 14 FEBBRAIO 2000, REP. N. 105197/9055, REGISTRATO A BERGAMO IL 6 MARZO 2000 AL N. 1979 SERIE 1V ED IVI TRASCRITTO CON NOTA 21 FEBBRAIO 2000 AI N.RI 6323/4572, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DESCRITTI ALL'ARTICOLO 1, LETTERA B); - DAI PATTI PORTATI DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO LEIDI DI BERGAMO IN DATA 23 SETTEMBRE 1992, REP. N. 114588/19956, REGISTRATO A BERGAMO L'8 OTTOBRE 1992 AL N. 5075 SERIE 1V ED IVI TRASCRITTO CON NOTA 13 OTTOBRE 1992 AI N.RI 33048/23373, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DESCRITTI ALL'ARTICOLO 1, LETTERA C); - DEL PATTO, RELATIVO ALL'IMMOBILE DISTINTO CON LE PARTICELLE 1002 - 1424 (GRAFFATE), PORTATO DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO LEIDI DI BERGAMO IN DATA 23 SETTEMBRE 1992, REP. N. 114588/19956, IN SEGUITO CITATO, DEL SEGUENTE TENORE LETTERALE: " OMISSIS ATTO GRAZIOLI DEL 28.10.1975 REP. 31323 TRASCRITTO IL 22.11.1975 N. 19180-16126, ATTO BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE E CHE QUI SI HA PER INTEGRALMENTE RICHIAMATO E TRASCRITTO SPECIE PER QUANTO RIGUARDA: LA PROPRIETA' COMUNE DELL'ANDRONE DI INGRESSO E DELLA PORZIONE DI CORTILE DISTINTA CON IL MAPPALE 177 SUB. C ORA 1338 DI ARE 0,50; IL PATTO PER CUI TALI ANDRONE E PORZIONE DI CORTILE COMUNE DOVEVANO SERVIRE ESCLUSIVAMENTE COME AREA DI SVINCOLO PER LE TRE PROPRIETA', CHE AVREBBERO AVUTO PARI E RECIPROCO DIRITTO DI TRANSITO PEDONALE E CARRALE SUGLI IMMOBILI STESSI; NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL DETTO ATTO LA PORZIONE IN OGGETTO ERA COLORATA IN VERDE." < < ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2009 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 16372 Registro generale n. 77506 Tipo di atto: 0703 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE < ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2019 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7250 Tipo di atto: 0717 - Registro generale n.42780 INEFFICACIA PARZIALE

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di Abitazione di 2,5 vani

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/02/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/02/2009 al 15/05/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: PATTI SPECIALI LA PARTE ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA: - DAI PATTI PORTATI DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LUIGI BELLINI DI BERGAMO IN DATA 11 OTTOBRE 1991, REP. N. 161460/7286, REGISTRATO A BERGAMO IL 16 OTTOBRE 1991 AL N. 5708 SERIE 1V ED IVI TRASCRITTO CON NOTA 16 OTTOBRE 1991 AI N.RI 29492/22075, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DESCRITTI ALL'ARTICOLO 1, LETTERA A); - DAI PATTI PORTATI DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LEONARDO FERRARA DI BERGAMO IN DATA 14 FEBBRAIO 2000, REP. N. 105197/9055, REGISTRATO A BERGAMO IL 6 MARZO 2000 AL N. 1979 SERIE 1V ED IVI TRASCRITTO CON NOTA 21 FEBBRAIO 2000 AI N.RI 6323/4572, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DESCRITTI ALL'ARTICOLO 1, LETTERA B); - DAI PATTI PORTATI DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO LEIDI DI BERGAMO IN DATA 23 SETTEMBRE 1992, REP. N. 114588/19956, REGISTRATO A BERGAMO L'8 OTTOBRE 1992 AL N. 5075 SERIE 1V ED IVI TRASCRITTO CON NOTA 13 OTTOBRE 1992 AI N.RI 33048/23373, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DESCRITTI ALL'ARTICOLO 1, LETTERA C); - DEL PATTO, RELATIVO ALL'IMMOBILE DISTINTO CON LE PARTICELLE 1002 - 1424 (GRAFFATE), PORTATO DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO LEIDI DI BERGAMO IN DATA 23 SETTEMBRE 1992, REP. N. 114588/19956, IN SEGUITO CITATO, DEL SEGUENTE TENORE LETTERALE: " OMISSIS ATTO GRAZIOLI DEL 28.10.1975 REP. 31323 TRASCRITTO IL 22.11.1975 N. 19180-16126, ATTO BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE E

CHE QUI SI HA PER INTEGRALMENTE RICHIAMATO E TRASCRITTO SPECIE PER QUANTO RIGUARDA: LA PROPRIETA' COMUNE DELL'ANDRONE DI INGRESSO E DELLA PORZIONE DI CORTILE DISTINTA CON IL MAPPALE 177 SUB. C ORA 1338 DI ARE 0,50; IL PATTO PER CUI TALI ANDRONE E PORZIONE DI CORTILE COMUNE DOVEVANO SERVIRE ESCLUSIVAMENTE COME AREA DI SVINCOLO PER LE TRE PROPRIETA', CHE AVREBBERO AVUTO PARI E RECIPROCO DIRITTO DI TRANSITO PEDONALE E CARRALE SUGLI IMMOBILI STESSI; NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL DETTO ATTO LA PORZIONE IN OGGETTO ERA COLORATA IN VERDE." < ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2009 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 16372 Registro generale n. 77506 Tipo di atto: 0703 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE < ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2019 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7250 Tipo di atto: 0717 - Registro generale n.42780 INEFFICACIA PARZIALE

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa - pericolante

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370.000,00; Importo capitale: € 299.657,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/08/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 05/08/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/08/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.780.911,00; Importo capitale: € 1.505.165,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI; A rogito di OMISSIS in data 21/09/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/10/2009 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/05/2010 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 05/08/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 08/05/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.780.911,00; Importo capitale: € 1.505.165,00; Note: LA PRESENTE ISCRIZIONE, IN ESTENSIONE ALLA NOTA N. 53487/8996, DEL 19/08/2009, IN FAVORE DI BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, AVVIENE IN CONSIDERAZIONE DELLA SENTENZA N.807/2012, PRONUNCIATA DAL TRIBUNALE DI BERGAMO NELLA CAUSA N.10026/2009, IN ESITO ALLA CITAZIONE TRASCRITTA CON NOTA DEL 05/10/2009, N. 64273/40825, ED IN PIENO ACCOGLIMENTO DELLA STESSA.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di 11 vani - pericolante

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370.000,00; Importo capitale: € 299.657,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/08/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 05/08/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/08/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.780.911,00; Importo capitale: € 1.505.165,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI; A rogito di OMISSIS in data 21/09/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/10/2009 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/05/2010 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 05/08/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 08/05/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.780.911,00; Importo capitale: € 1.505.165,00; Note: LA PRESENTE ISCRIZIONE, IN ESTENSIONE ALLA NOTA N. 53487/8996, DEL 19/08/2009, IN FAVORE DI BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, AVVIENE IN CONSIDERAZIONE DELLA SENTENZA N.807/2012, PRONUNCIATA DAL TRIBUNALE DI BERGAMO NELLA CAUSA N.10026/2009, IN ESITO ALLA CITAZIONE TRASCRITTA CON NOTA DEL 05/10/2009, N. 64273/40825, ED IN PIENO ACCOGLIMENTO DELLA STESSA.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di Abitazione di 2,5 vani

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370.000,00; Importo capitale: € 299.657,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/08/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 05/08/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/08/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.780.911,00; Importo capitale: € 1.505.165,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI; A rogito di OMISSIS in data 21/09/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/10/2009 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/05/2010 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 05/08/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 08/05/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.780.911,00; Importo capitale: € 1.505.165,00; Note: LA PRESENTE ISCRIZIONE, IN ESTENSIONE ALLA NOTA N. 53487/8996, DEL 19/08/2009, IN FAVORE DI BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, AVVIENE IN CONSIDERAZIONE DELLA SENTENZA N.807/2012, PRONUNCIATA DAL TRIBUNALE DI BERGAMO NELLA CAUSA N.10026/2009, IN ESITO ALLA CITAZIONE TRASCRITTA CON NOTA DEL 05/10/2009, N. 64273/40825, ED IN PIENO ACCOGLIMENTO DELLA STESSA.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa - pericolante

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2
non noti

Identificativo corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), Vicolo Valenti
non noti

Identificativo corpo: Autorimessa - pericolante

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2
non noti

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessun condominio costituito

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessun condominio costituito. Nessun condominio costituito

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nessun condominio costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTE

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 noto

Avvertenze ulteriori: non noti

Identificativo corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessun condominio costituito

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessun condominio costituito. Nessun condominio costituito

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nessun condominio costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTE

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 noto

Avvertenze ulteriori: non noti

Identificativo corpo: Autorimessa - pericolante

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessun condominio costituito

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessun condominio costituito. Nessun condominio costituito

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nessun condominio costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTE

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 noto

Avvertenze ulteriori: non noti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Gli accessi sono interdetti al fine di preservare l'incolumità di eventuali visitatori. I solai sono tutti, a vista, puntellati per evitarne il crollo. Visibili crepe sulle facciate. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze; - pertanto i calcoli sotto riportati tengo conto delle consistenze dedotte dalle schede catastali depositate c/o l'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Interrato - residenziale	sup lorda di pavimento	28,00	0,10	2,80
Piano Terra - residenziale	sup lorda di pavimento	164,00	1,00	164,00
Piano Primo - residenziale	sup lorda di pavimento	147,00	1,00	147,00
Piano Primo - balconi	sup lorda di pavimento	27,00	0,33	8,91
Piano Secondo - residenziale	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
Piano Secondo - sottotetto	sup lorda di pavimento	77,00	0,50	38,50
Area esterna	sup lorda di pavimento	690,00	0,10	69,00
		1.179,00		476,21

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 uti-

lizzabili.

Identificativo corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Trattandosi di porzione di altra unità immobiliare non vi è stata la possibilità di accedervi, in quanto ad oggi non è comunicante con le altre unità oggetto della procedura e costituenti il presente lotto. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze. - pertanto i calcoli sotto riportati tengo conto delle consistenze dedotte dalle schede catastali depositate c/o l'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terra - residenziale	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
Piano Terra - area esterna	sup lorda di pavimento	3,00	0,10	0,30
Piano Primo - residenziale	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Piano Primo - balcone	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
Piano Secondo - accessorio	sup lorda di pavimento	27,00	0,50	13,50
		88,00		68,45

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

Identificativo corpo: Autorimessa - pericolante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Gli accessi sono interdetti al fine di preservare l'incolumità di eventuali visitatori. I solai sono tutti, a vista, puntellati per evitarne il crollo. Visibili crepe sulle facciate. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze; - pertanto i calcoli sotto riportati tengo conto delle consistenze dedotte dalle schede catastali depositate c/o l'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
		42,00		42,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e

con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita di divisione

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione di 11 vani - pericolante

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2

Libero

Note: All'atto del sopralluogo l'edificio risultava INACCESSIBILE perchè pericolante. Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Gli accessi sono interdetti al fine di preservare l'incolumità di eventuali visitatori. I solai sono tutti, a vista, puntellati per evitarne il crollo. Visibili crepe sulle facciate. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto all'accesso.

Identificativo corpo: Porzione di Abitazione di 2,5 vani

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), Vicolo Valenti

Libero

Note: Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Trattandosi di porzione di altra unità immobiliare non vi è stata la possibilità di accedervi, in quanto ad oggi non è comunicante con le altre unità oggetto della procedura e costituenti il presente lotto. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze.

Identificativo corpo: Autorimessa - pericolante

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnatica (BG), Via Antonio Locatelli n°2

Libero

Note: All'atto del sopralluogo l'edificio risultava INACCESSIBILE perchè pericolante. Stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Accessi interdetti al fine di preservare l'incolumità di eventuali visitatori. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima è del tipo parametrica semplificata, ottenuta attribuendo all'immobile un valore a mq di superficie commerciale in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

La valutazione è stata ottenuta tramite la consultazione dei valori OMI e di siti e bollettini accreditati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bagnatica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI - 2021 semestre 2

Listino F.I.M.A.A. Bergamo 2022

sito web Immobiliare.it e altri;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Zona B1 (Centrale)

Abitazioni civili - Normale - €/mq 850/1.200
 Ab. di tipo economico - Normale - €/mq 700/900
 Box - €/mq 465/680

Listino F.I.M.A.A. Bagnatica 2022

Appartamenti Nuovo (fino a 5 anni) - €/mq 1.700/2.000

Appartamenti Recenti (da 5 a 20 anni) - €/mq 900/1.300

Appartamenti Datato (da 20 a 40 anni) - €/mq NON PERVENUTO

Appartamenti Da Ristrutturare (oltre 40 anni) - €/mq 450/600

Box - vendita cad 12.000/15.000.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione di 11 vani - pericolante. Abitazione di tipo civile [A2] Bagnatica (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.720,88.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Interrato - residenziale	2,80	€ 450,00	€ 1.260,00
Piano Terra - residenziale	164,00	€ 450,00	€ 73.800,00
Piano Primo - residenziale	147,00	€ 450,00	€ 66.150,00
Piano Primo - balconi	8,91	€ 450,00	€ 4.009,50
Piano Secondo - residenziale	46,00	€ 450,00	€ 20.700,00
Piano Secondo - sottotetto	38,50	€ 450,00	€ 17.325,00
Area esterna	69,00	€ 450,00	€ 31.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 214.294,50
stato di manutenzione detrazione del 25.00%			€ -53.573,63
Valore corpo			€ 160.720,88
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.720,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.720,88

Porzione di Abitazione di 2,5 vani. Abitazione di tipo economico [A3] Bagnatica (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.636,59.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra - residenziale	28,00	€ 450,00	€ 12.600,00
Piano Terra - area esterna	0,30	€ 450,00	€ 135,00
Piano Primo - residenziale	25,00	€ 450,00	€ 11.250,00
Piano Primo - balcone	1,65	€ 450,00	€ 742,50
Piano Secondo - accesso- rio	13,50	€ 450,00	€ 6.075,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.802,50
stato di manutenzione detrazione del 25.00%			€ -7.700,63

inaccessibilità dei luoghi detrazione del 15.00%	€ -3.465,28
Valore corpo	€ 19.636,59
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 19.636,59
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.636,59

**Autorimessa - pericolante. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bagnatica (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.647,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	42,00	€ 465,00	€ 19.530,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.530,00
stato di manutenzione detrazione del 25.00%			€ -4.882,50
Valore corpo			€ 14.647,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.647,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.647,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di 11 vani - pericolante	Abitazione di tipo civile [A2]	476,21	€ 160.720,88	€ 160.720,88
Porzione di Abitazione di 2,5 vani	Abitazione di tipo economico [A3]	68,45	€ 19.636,59	€ 19.636,59
Autorimessa - pericolante	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	42,00	€ 14.647,50	€ 14.647,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 29.250,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -754,22
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 165.000,00
Valore diritto e quota	€ 165.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 165.000,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Se si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) dopo 5 anni dall'ultimazione lavori (che non opta per l'imponibilità dell'operazione) l'operazione avviene: - in esenzione Iva - con applicazione dell'imposta

di registro del 2% (prima casa) ovvero del 9% se oggetto dell'atto di compravendita è inerente a fabbricati diversi dalla prima casa.

Lotto: 002 - Abitazione di 9 vani, allo stato inaccessibile perchè pericolante, oltre a cortile esclusivo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione di 9 vani - pericolante.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Bagnatica (BG), Via Alta 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IMPRESA EDILRAVASIO SRL (CF 00973580160) Sede in BAGNATICA (BG) Diritto di: Proprietà' per 1/1, foglio 11, particella 1002, indirizzo VIA ANTONIO LOCATELLI n. 2, piano T - 1, comune BAGNATICA, categoria A/5, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € € 302,13

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987 < VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Confini: NORD - mappale 1338 e 177, EST - mappale 654, SUD - mappale 180 e 1001, OVEST - mappale 1425

Note: il Foglio 11 Particella 1002 è graffato al: Foglio 11 Particella 1424

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

Corrispondono

Note generali: Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. I solai sono, a vista, puntellati per evitarne il crollo. Visibili crepe sulle facciate. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/4 6 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al corpo Abitazione di 9 vani - pericolante**

Edificio residenziale di vecchia edificazione (centro storico), che si sviluppa su 2 piani. Annessa area pertinenziale. Accesso pedonale e carnale da Via Alta n°8.

Si presenta in stato di conservazione precaria, in completo abbandono ed a vista pericolante.

Superficie complessiva di circa mq **600,00**

E' posto al piano: terra, primo

L'edificio è stato costruito nel: ante '42

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

ha un'altezza utile interna di circa m. non rilevabile perchè inaccessibile

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: All'atto del sopralluogo l'edificio risultava INACCESSIBILE perchè pericolante.

Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti.

I solai sono, a vista, puntellati per evitarne il crollo. Visibili crepe sulle facciate.

- per i motivi sopra esposti, non si è proceduto all'accesso.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione di 9 vani - pericolante.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Bagnatica (BG), Via Alta 8

Informazioni in merito alla conformità edilizia: NON è POSSIBILE DARE UN GIUDIZIO ALLA CONFORMITÀ, IN QUANTO IN ARCHIVIO DELL'UFFICIO TECNICO NON SONO PRESENTI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO. Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. I solai sono, a vista, puntellati per evitarne il crollo. Visibili crepe sulle facciate. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto

né all'accesso, né alla verifica delle consistenze; pertanto non è possibile confermare la regolarità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione di 9 vani - pericolante.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Bagnatica (BG), Via Alta 8

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione del C.C.: n. 37 del 20.12.2018
Ambito:	Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	NTA del PdR, si richiamano: art.43 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS art.44 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti art.45 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS art.46 Modalità di intervento art.47 Azioni e Interventi art.48 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione art.49 Unità Organiche di intervento art.54 Restauro Integrativo: interventi di valorizzazione dell'esistente con possibilità di modifiche e integrazioni ai fini funzionali - Rei art.57 Ristrutturazione edilizia con conservazione - Ric art.60 Demolizione senza ricostruzione - D art.61 Demolizione e ricostruzione - Dr art.85bis PLIS dei Colli del Tomenone
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi N.T.A. del PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione di 9 vani - pericolante.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Bagnatica (BG), Via Alta 8

Informazioni in merito alla conformità catastale: Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. I solai sono, a vista, puntellati per evitarne il crollo. Visibili crepe sulle facciate. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze; pertanto non è possibile confermare la regolarità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/02/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: LOCATELLI 2, P. T-1 CAT. A/5 CL.2 VANI 9 LIRE 585.000 COME A SCHEDA N. 152078 REGISTRATA IL 16.10.1975 N. 1221 MENTRE LA PORZIONE DI CORTILE E DISTINTA AL CATASTO TERRENI ALLAPARTITA 1 AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI FOGLIO 9 MAPPALE 1340 DI ARE 2.50 EU, GIA MAPPALE 177 SUB. E. PER QUANTO ALTRO SI FA RIFERIMENTO ALL'ATTO.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/02/2009 al 15/05/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: PATTI SPECIALI LA PARTE ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA: - DAI PATTI PORTATI DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LUIGI BELLINI DI BERGAMO IN DATA 11 OTTOBRE 1991, REP. N. 161460/7286, REGISTRATO A BERGAMO IL 16 OTTOBRE 1991 AL N. 5708 SERIE 1V ED IVI TRASCRITTO CON NOTA 16 OTTOBRE 1991 AI N.RI 29492/22075, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DESCRITTI ALL'ARTICOLO 1, LETTERA A); - DAI PATTI PORTATI DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LEONARDO FERRARA DI BERGAMO IN DATA 14 FEB-

BRAIO 2000, REP. N. 105197/9055, REGISTRATO A BERGAMO IL 6 MARZO 2000 AL N. 1979 SERIE 1V ED IVI TRASCRITTO CON NOTA 21 FEBBRAIO 2000 AI N.RI 6323/4572, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DESCRITTI ALL'ARTICOLO 1, LETTERA B); - DAI PATTI PORTATI DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO LEIDI DI BERGAMO IN DATA 23 SETTEMBRE 1992, REP. N. 114588/19956, REGISTRATO A BERGAMO L'8 OTTOBRE 1992 AL N. 5075 SERIE 1V ED IVI TRASCRITTO CON NOTA 13 OTTOBRE 1992 AI N.RI 33048/23373, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DESCRITTI ALL'ARTICOLO 1, LETTERA C); - DEL PATTO, RELATIVO ALL'IMMOBILE DISTINTO CON LE PARTICELLE 1002 - 1424 (GRAFFATE), PORTATO DALL'ATTO A ROGITO NOTAIO CARLO LEIDI DI BERGAMO IN DATA 23 SETTEMBRE 1992, REP. N. 114588/19956, IN SEGUITO CITATO, DEL SEGUENTE TENORE LETTERALE: " OMISSIS ATTO GRAZIOLI DEL 28.10.1975 REP. 31323 TRASCRITTO IL 22.11.1975 N. 19180-16126, ATTO BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE E CHE QUI SI HA PER INTEGRALMENTE RICHIAMATO E TRASCRITTO SPECIE PER QUANTO RIGUARDA: LA PROPRIETA' COMUNE DELL'ANDRONE DI INGRESSO E DELLA PORZIONE DI CORTILE DISTINTA CON IL MAPPALE 177 SUB. C ORA 1338 DI ARE 0,50; IL PATTO PER CUI TALI ANDRONE E PORZIONE DI CORTILE COMUNE DOVEVANO SERVIRE ESCLUSIVAMENTE COME AREA DI SVINCOLO PER LE TRE PROPRIETA', CHE AVREBBERO AVUTO PARI E RECIPROCO DIRITTO DI TRANSITO PEDONALE E CARRALE SUGLI IMMOBILI STESSI; NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL DETTO ATTO LA PORZIONE IN OGGETTO ERA COLORATA IN VERDE." < < ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2009 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 16372 Registro generale n. 77506 Tipo di atto: 0703 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE < ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2019 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7250 Tipo di atto: 0717 - Registro generale n.42780 INEFFICACIA PARZIALE

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370.000,00; Importo capitale: € 299.657,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/08/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 05/08/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/08/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.780.911,00; Importo capitale: € 1.505.165,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI; A rogito di OMISSIS in data 21/09/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/10/2009 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/05/2010 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 05/08/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 08/05/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.780.911,00; Importo capitale: € 1.505.165,00; Note: LA PRESENTE ISCRIZIONE, IN ESTENSIONE ALLA NOTA N. 53487/8996, DEL 19/08/2009, IN FAVORE DI BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, AVVIENE IN CONSIDERAZIONE DELLA SENTENZA N.807/2012, PRONUNCIATA DAL TRIBUNALE DI BERGAMO NELLA CAUSA N.10026/2009, IN ESITO ALLA CITAZIONE TRASCRITTA CON NOTA DEL 05/10/2009, N. 64273/40825, ED IN PIENO ACCOGLIMENTO DELLA STESSA.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di 9 vani - pericolante

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Abitazione di 9 vani - pericolante
Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Bagnatica (BG), Via Alta 8
 non noti

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessun condominio costituito

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessun condominio costituito. Nessun condominio costituito

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nessun condominio costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTE

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 noto

Avvertenze ulteriori: non noti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione di 9 vani - pericolante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. Gli accessi sono interdetti al fine di preservare l'incolumità di eventuali visitatori. I solai sono tutti, a vista, puntellati per evitarne il crollo. Visibili crepe sulle facciate. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso, né alla verifica delle consistenze; - pertanto i calcoli sotto riportati tengo conto delle consistenze dedotte dalle schede catastali depositate c/o l'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area esterna	sup lorda di pavimento	215,00	0,10	21,50
Piano Terra - residenziale	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
Piano Terra - corte	sup lorda di pavimento	10,00	0,10	1,00
Piano Terra - accessori	sup lorda di pavimento	93,00	0,50	46,50
Piano Primo - residenziale	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
Piano Primo - balcone	sup lorda di pavimento	13,00	0,33	4,29
Piano Primo - accessori	sup lorda di pavimento	103,00	0,10	10,30
		600,00		249,59

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

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita di divisione

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'atto del sopralluogo l'edificio risultava INACCESSIBILE perchè pericolante. Gli immobili si presentano in stato di conservazione precario, in completo abbandono ed a vista pericolanti. I solai sono, a vista, puntellati per evitarne il crollo. Visibili crepe sulle facciate. - per i motivi sopra esposti, non si è proceduto né all'accesso.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima è del tipo parametrica semplificata, ottenuta attribuendo all'immobile un valore a mq di superficie commerciale in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

La valutazione è stata ottenuta tramite la consultazione dei valori OMI e di siti e bollettini accreditati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bagnatica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI - 2021 semestre 2

Listino F.I.M.A.A. Bergamo 2022

sito web Immobiliare.it e altri;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Zona B1 (Centrale)

Abitazioni civili - Normale - €/mq 850/1.200

Ab. di tipo economico - Normale - €/mq 700/900

Box - €/mq 465/680

Listino F.I.M.A.A. Bagnatica 2022

Appartamenti Nuovo (fino a 5 anni) - €/mq 1.700/2.000

Appartamenti Recenti (da 5 a 20 anni) - €/mq 900/1.300

Appartamenti Datato (da 20 a 40 anni) - €/mq NON PERVENUTO

Appartamenti Da Ristrutturare (oltre 40 anni) - €/mq 450/600

Box - vendita cad 12.000/15.000.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione di 9 vani - pericolante. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Bagnatica (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.468,18.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area esterna	21,50	€ 450,00	€ 9.675,00
Piano Terra - residenziale	83,00	€ 450,00	€ 37.350,00
Piano Terra - corte	1,00	€ 450,00	€ 450,00
Piano Terra - accessori	46,50	€ 450,00	€ 20.925,00
Piano Primo - residenziale	83,00	€ 450,00	€ 37.350,00
Piano Primo - balcone	4,29	€ 450,00	€ 1.930,50
Piano Primo - accessori	10,30	€ 450,00	€ 4.635,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.315,50
stato di manutenzione detrazione del 15.00%			€ -16.847,33
Valore corpo			€ 95.468,18
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.468,18
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.468,18

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di 9 vani - pericolante	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	249,59	€ 95.468,18	€ 95.468,18

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.320,23
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ -147,95
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 81.000,00
Valore diritto e quota	€ 81.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Se si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) dopo 5 anni dall'ultimazione lavori (che non opta per l'imponibilità dell'operazione) l'operazione avviene: - in esenzione Iva - con applicazione dell'imposta di registro del 2% (prima casa) ovvero del 9% se oggetto dell'atto di compravendita è inerente a fabbricati diversi dalla prima casa.

Allegati

- documentazione fotografica
- estratti google maps di inquadramento
- visure catastali
- estratto di mappa catastale, planimetrie ed elaborato planimetrico (se esistente)
- risultanze d'ispezione ipotecaria completa di note
- estratto di PdR (PGT comunale) planimetria, legenda e NTA
- concessioni edilizie ed elaborati grafici allegati all'ultima variante

19-08-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Zamboni

