Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 613/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA





PERIZIA DI STIMA (N°17 LOTTI)
SECONDA PARTE LOTTI DA N°11 A N° 17

Esperto alla stima: GEOMETRA Matteo Vianelli
Codice fiscale: VNLMTT73L01I437D
Studio in: via Madaschi 103 - 24060 Adrara San Martino
Telefono: 035 933669
Fax: 035 933669
Email: studiovianelli@tiscali.it
Pec: matteo.vianelli@geopec.it

Beni in **Brembate Di Sopra (BG)**
Località/Frazione **VIA ERMENEGILDO AGAZZI**
Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

INDICE

Lotto: 11 - ABITAZIONE E AUTORIMESSA SUB 4 -SUB.31 MAPP. 5715 VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 11
Corpo: SUB 4 MAPP.5715 11
Corpo: SUB 31 MAPP.5715 11
2. DESCRIZIONE 11
DESCRIZIONE GENERALE 11
Corpo: SUB 4 MAPP.5715 12
Corpo: SUB 31 MAPP.5715 14
3. PRATICHE EDILIZIE 15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 15
Corpo: SUB 4 MAPP.5715 16
Corpo: SUB 31 MAPP.5715 16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 16
Corpo: SUB 4 MAPP.5715 16
Corpo: SUB 31 MAPP.5715 16
5. CONFORMITÀ CATASTALE 17
Corpo: SUB 4 MAPP.5715 17
Corpo: SUB 31 MAPP.5715 17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 17
Corpo: SUB 4 MAPP.5715 17
Corpo: SUB 31 MAPP.5715 18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 19
Corpo: SUB 4 MAPP.5715 19
Corpo: SUB 31 MAPP.5715 20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 20
11. STATO DI POSSESSO 20
Corpo: SUB 4 MAPP.5715 20
Corpo: SUB 31 MAPP.5715 21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 21

Criterio di stima 21
Fonti d'informazione 21
Valutazione corpi 21
Adeguamenti e correzioni della stima 22
Prezzo base d'asta del lotto 22

Lotto: 12 - ABITAZIONE E AUTORIMESSA SUB 8- SUB. 33 MAPP 5715VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 23
Corpo: SUB 8 MAPP.5715 23
Corpo: SUB 33 MAPP.5715 23
2. DESCRIZIONE 23
DESCRIZIONE GENERALE 23
Corpo: SUB 8 MAPP.5715 24
Corpo: SUB 33 MAPP.5715 26
3. PRATICHE EDILIZIE 27
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 27
Corpo: SUB 8 MAPP.5715 28
Corpo: SUB 33 MAPP.5715 28
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 28
Corpo: SUB 8 MAPP.5715 28
Corpo: SUB 33 MAPP.5715 28
5. CONFORMITÀ CATASTALE 29
Corpo: SUB 8 MAPP.5715 29
Corpo: SUB 33 MAPP.5715 29
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 29
Corpo: SUB 8 MAPP.5715 29
Corpo: SUB 33 MAPP.5715 29
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 30
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 31
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 31
Corpo: SUB 8 MAPP.5715 31
Corpo: SUB 33 MAPP.5715 32
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 32
11. STATO DI POSSESSO 32
Corpo: SUB 8 MAPP.5715 32
Corpo: SUB 33 MAPP.5715 33

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 33
Criterio di stima 33
Fonti d'informazione 33
Valutazione corpi 33
Adeguamenti e correzioni della stima 34
Prezzo base d'asta del lotto 34

Lotto: 13 - ABITAZIONE E AUTORIMESSA MAPP 5715 SUB 10 SUB. 20 VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 35
Corpo: SUB 10 MAPP.5715 35
Corpo: SUB 20 MAPP.5715 35
2. DESCRIZIONE 35
DESCRIZIONE GENERALE 35
Corpo: SUB 10 MAPP.5715 36
Corpo: SUB 20 MAPP.5715 38
3. PRATICHE EDILIZIE 39
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 39
Corpo: SUB 10 MAPP.5715 40
Corpo: SUB 20 MAPP.5715 40
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 40
Corpo: SUB 10 MAPP.5715 40
Corpo: SUB 20 MAPP.5715 40
5. CONFORMITÀ CATASTALE 41
Corpo: SUB 10 MAPP.5715 41
Corpo: SUB 20 MAPP.5715 41
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 41
Corpo: SUB 10 MAPP.5715 41
Corpo: SUB 20 MAPP.5715 41
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 42
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 43
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 43
Corpo: SUB 10 MAPP.5715 43
Corpo: SUB 20 MAPP.5715 44
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 44
11. STATO DI POSSESSO 44
Corpo: SUB 10 MAPP.5715 44

Corpo: SUB 20 MAPP.5715 45
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 45
Criterio di stima 45
Fonti d'informazione 45
Valutazione corpi 45
Adeguamenti e correzioni della stima 46
Prezzo base d'asta del lotto 46

Lotto: 14 - ABITAZIONE E AUTORIMESSE SUB 12-23-24 MAPP 5715 VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 47
Corpo: SUB 12 MAPP.5715 47
Corpo: SUB 23 MAPP.5715 47
Corpo: SUB 24 MAPP.5715 48
2. DESCRIZIONE 48
DESCRIZIONE GENERALE 48
Corpo: SUB 12 MAPP.5715 48
Corpo: SUB 23 MAPP.5715 49
Corpo: SUB 24 MAPP.5715 50
3. PRATICHE EDILIZIE 51
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 52
Corpo: SUB 12 MAPP.5715 52
Corpo: SUB 23 MAPP.5715 52
Corpo: SUB 24 MAPP.5715 53
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 53
Corpo: SUB 12 MAPP.5715 53
Corpo: SUB 23 MAPP.5715 53
Corpo: SUB 24 MAPP.5715 54
5. CONFORMITÀ CATASTALE 54
Corpo: SUB 12 MAPP.5715 54
Corpo: SUB 23 MAPP.5715 55
Corpo: SUB 24 MAPP.5715 55
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 55
Corpo: SUB 12 MAPP.5715 55
Corpo: SUB 23 MAPP.5715 55
Corpo: SUB 24 MAPP.5715 55
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 55

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 57
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 58
Corpo: SUB 12 MAPP.5715 58
Corpo: SUB 23 MAPP.5715 58
Corpo: SUB 24 MAPP.5715 59
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 59
11. STATO DI POSSESSO 59
Corpo: SUB 12 MAPP.5715 59
Corpo: SUB 23 MAPP.5715 59
Corpo: SUB 24 MAPP.5715 60
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 60
Criterio di stima 60
Fonti d'informazione 60
Valutazione corpi 60
Adeguamenti e correzioni della stima 62
Prezzo base d'asta del lotto 62

Lotto: 15 - ABITAZIONE E AUTORIMESSA SUB 16-22 MAPP 5715 VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 63
Corpo: SUB 16 MAPP.5715 63
Corpo: SUB 22 MAPP.5715 63
2. DESCRIZIONE 63
DESCRIZIONE GENERALE 63
Corpo: SUB 16 MAPP.5715 64
Corpo: SUB 22 MAPP.5715 66
3. PRATICHE EDILIZIE 67
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 68
Corpo: SUB 16 MAPP.5715 68
Corpo: SUB 22 MAPP.5715 69
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 69
Corpo: SUB 16 MAPP.5715 69
Corpo: SUB 22 MAPP.5715 70
5. CONFORMITÀ CATASTALE 70
Corpo: SUB 16 MAPP.5715 70
Corpo: SUB 22 MAPP.5715 70
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 71

Corpo: SUB 16 MAPP.5715 71
Corpo: SUB 22 MAPP.5715 71
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 71
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 72
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 73
Corpo: SUB 16 MAPP.5715 73
Corpo: SUB 22 MAPP.5715 73
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 74
11. STATO DI POSSESSO 74
Corpo: SUB 16 MAPP.5715 74
Corpo: SUB 22 MAPP.5715 74
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 74
Criterio di stima 74
Fonti d'informazione 74
Valutazione corpi 74
Adeguamenti e correzioni della stima 75
Prezzo base d'asta del lotto 75

Lotto: 16 - ABITAZIONE E AUTORIMESSA MAPP 5715 SUB 702-26 VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 76
Corpo: SUB 702 MAPP.5715 76
Corpo: SUB 26 MAPP.5715 76
2. DESCRIZIONE 76
DESCRIZIONE GENERALE 76
Corpo: SUB 702 MAPP.5715 77
Corpo: SUB 26 MAPP.5715 78
3. PRATICHE EDILIZIE 78
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 80
Corpo: SUB 702 MAPP.5715 80
Corpo: SUB 26 MAPP.5715 80
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 80
Corpo: SUB 702 MAPP.5715 80
Corpo: SUB 26 MAPP.5715 81
5. CONFORMITÀ CATASTALE 81
Corpo: SUB 702 MAPP.5715 81
Corpo: SUB 26 MAPP.5715 82

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 82
Corpo: SUB 702 MAPP.5715 82
Corpo: SUB 26 MAPP.5715 82
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 82
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 83
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 84
Corpo: SUB 702 MAPP.5715 84
Corpo: SUB 26 MAPP.5715 84
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 85
11. STATO DI POSSESSO 85
Corpo: SUB 702 MAPP.5715 85
Corpo: SUB 26 MAPP.5715 85
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 86
Criterio di stima 86
Fonti d'informazione 86
Valutazione corpi 86
Adeguamenti e correzioni della stima 87
Prezzo base d'asta del lotto 87

Lotto: 17 - ABITAZIONE E AUTORIMESSA MAPP 5715SUB 703 - 32 VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 88
Corpo: SUB 703 MAPP.5715 88
Corpo: SUB 32 MAPP.5715 88
2. DESCRIZIONE 88
DESCRIZIONE GENERALE 88
Corpo: SUB 703 MAPP.5715 89
Corpo: SUB 32 MAPP.5715 90
3. PRATICHE EDILIZIE 90
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 92
Corpo: SUB 703 MAPP.5715 92
Corpo: SUB 32 MAPP.5715 92
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 92
Corpo: SUB 703 MAPP.5715 92
Corpo: SUB 32 MAPP.5715 93
5. CONFORMITÀ CATASTALE 93
Corpo: SUB 703 MAPP.5715 93

Corpo: SUB 32 MAPP.5715 94
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 94
Corpo: SUB 703 MAPP.5715 94
Corpo: SUB 32 MAPP.5715 94
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 94
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 95
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 96
Corpo: SUB 703 MAPP.5715 96
Corpo: SUB 32 MAPP.5715 96
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 97
11. STATO DI POSSESSO 97
Corpo: SUB 703 MAPP.5715 97
Corpo: SUB 32 MAPP.5715 97
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 97
Criterio di stima 98
Fonti d'informazione 98
Valutazione corpi 98
Adeguamenti e correzioni della stima 99
Prezzo base d'asta del lotto 99

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024 alle 09:20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: GEOMETRA Matteo Vianelli
Data nomina: 06-02-2024
Data giuramento: 14-02-2024
Data sopralluogo: 21-03-2024
Cronologia operazioni peritali: -Accesso atti presso comune di Brembate di Sopra 11.03.2024 -Primo sopralluogo in data 21.03.2024 -Secondo sopralluogo in data 05.04.2024

Beni in **Brembate Di Sopra (BG)**
Località/Frazione **VIA ERMENEGILDO AGAZZI**
Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Lotto: 11 - ABITAZIONE E AUTORIMESSA SUB 4 -SUB.31 MAPP. 5715 VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 4 MAPP.5715.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 2, particella 5715, subalterno 4, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5 VANI, rendita € 307,29

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: SUB 31 MAPP.5715.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 2, particella 5715, subalterno 31, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 MQ, rendita € 32,49

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: Non specificato
Area urbanistica: Non specificato
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: AEROPORTO 17 KM, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO 17 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **SUB 4 MAPP.5715**

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA FORMATO DA LOCALE SOGGIORNO/CUCINA, DISIMPEGNO, BAGNO, CAMERA.
PICCOLO GIARDINO DI PERTINENZA ORIENTATO VERSO NORD.

Superficie complessiva di circa mq **97,00**
E' posto al piano: TERRA
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 M
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: APPARTAMENTO IN BUONO STATO ABITATIVO CON IMPIANTI AUTONOMI.
INGRESSO DA VANO SCALE IN COMUNE CON PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **A BATTENTE** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **PIATRELLE IN GRES PORCELLANATO E LEGNO** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **PORTA BLINDATA CON RIVESTIMENTO IN LEGNO** condizioni: **buone**
Impianti	
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **AGIBILITA**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **AGIBILITA**

Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **AGIBILITA**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **SUB 31 MAPP.5715**

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , solaio a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **17,00**
E' posto al piano: INTERRATO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 M
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precompresse** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: **BLOCCHI CAVI PRISME** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **BASCULANTE** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI

Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 MAPP.5715

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 26/08/2011 al n. di prot. 2094
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 31 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 26/08/2011 al n. di prot. 2094
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 31 MAPP.5715

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: SUB 4 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

Identificativo corpo: SUB 31 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: SUB 4 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: SUB 31 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: SUB 4 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

Identificativo corpo: SUB 31 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG0390506 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 MAPP.5715

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG0390506 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 31 MAPP.5715

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 MAPP.5715

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai

nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 31 MAPP.5715

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: SUB 4 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ANNO 2024 € 314,24.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUN INSOLUTO : RESTANO DA APPURARE I PAGAMENTI DELL'ANNO 2024

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 31,55 CORSELLO 8,93 TETTO 40,68 SCALA 23,89 ASCENSORE 17.95
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
Identificativo corpo: SUB 31 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ANNO 2024 € 44,68.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUN INSOLUTO : RESTANO DA APPURARE I PAGAMENTI DELL'ANNO 2024

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 5,73 CORSELLO 36,97 TETTO 35,52
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: SUB 4 MAPP.5715

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente

ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
area esterna di pertienza	sup lorda di pavimento	38,00	0,10	3,80
		97,00		**62,80**

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: SUB 31 MAPP.5715

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		**17,00**

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

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: SUB 4 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 18/11/2021 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza trimestrale
Registrato a Bergamo il 11/12/2021 ai nn.004822-serie 3T [redacted]
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 26/11/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO
Come da "informativa al GE sullo stato di occupazione degli immobili" depositata dal Custode datata 10.05.2024 si prende atto che "il titolo della detenzione degli immobili da parte della richiamata locatrice, risulta inopponibile alla procedura, in quanto trattasi di scrittura privata tra le parti non trascritta e, di conseguenza, senza alcun effetto nei confronti dei terzi".

Note: CONTRATTO DI AFFITTO IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 4 A/2 E IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 31 C/6. Si consiglia di verificare in dettaglio la relazione informativa del custode datata 10/05/2024 per

la titolarità delle parti (locatore e conduttore) , opponibilità e liberazione prima di effettuare offerte sull'acquisizione all'asta.

Identificativo corpo: SUB 31 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 18/11/2021 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza trimestrale
Registrato a Bergamo il 11/12/2021 ai nn.004822-serie 3T [redacted]
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 26/11/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO
Come da "informativa al GE sullo stato di occupazione degli immobili" depositata dal Custode datata 10.05.2024 si prende atto che "il titolo della detenzione degli immobili da parte della richiamata locatrice, risulta inopponibile alla procedura, in quanto trattasi di scrittura privata tra le parti non trascritta e, di conseguenza, senza alcun effetto nei confronti dei terzi"

Note: CONTRATTO DI AFFITTO IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 4 A/2 E IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 31 C/6.Si consiglia di verificare in dettaglio la relazione informativa del custode datata 10/05/2024 per la titolarità delle parti (locatore e conduttore) , opponibilità e liberazione prima di effettuare offerte sull'acquisizione all'asta.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.
Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €./MQ 1.400,00 A €/MQ. 1800,00.

12.3 Valutazione corpi:

SUB 4 MAPP.5715. Abitazione di tipo civile [A2]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.480,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE	59,00	€ 1.600,00	€ 94.400,00
area esterna di pertienza	3,80	€ 1.600,00	€ 6.080,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 100.480,00
Valore corpo	€ 100.480,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 100.480,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.480,00

SUB 31 MAPP.5715. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.200,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
AUTORIMESSA	17,00	€ 600,00	€ 10.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.200,00
Valore corpo			€ 10.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.200,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
SUB 4 MAPP.5715	Abitazione di tipo civile [A2]	62,80	€ 100.480,00	€ 100.480,00
SUB 31 MAPP.5715	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 10.200,00	€ 10.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:
Valore intero medio ponderale € 110.680,00
Valore diritto e quota € 110.680,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **110.680,00**

Lotto: 12 - ABITAZIONE E AUTORIMESSA SUB 8- SUB. 33 MAPP 5715VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 8 MAPP.5715.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 2, particella 5715, subalterno 8, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 VANI, rendita € 614,58

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 33, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 MQ, rendita € 32,49

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: SUB 33 MAPP.5715.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 33, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 MQ, rendita € 32,49

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: Non specificato
Area urbanistica: Non specificato
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: AEROPORTO 17 KM, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO 17 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **SUB 8 MAPP.5715**

APPARTAMENTO PIANO TERRA INGRESSO, AREA DI PERTINENZA, SCALA - PIANO PRIMO FORMATO DA LOCALE SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNO, BAGNO, N 3 TERRAZZO - PIANO SECONDO N 3 CAMERE, CABINA ARMADIO, DISIMPEGNO, BAGNO, N 2 TERRAZZO.

Superficie complessiva di circa mq **234,00**
E' posto al piano: TERRA PRIMO SECONDO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 M PRIMO - HM 2.70 M PIANO SECONDO
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: APPARTAMENTO IN BUONO STATO ABITATIVO CON IMPIANTI AUTONOMI.

Caratteristiche descrittive

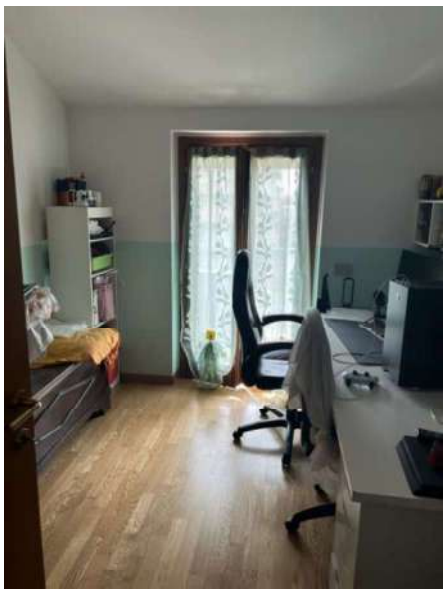
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **A BATTENTE** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **PIATRELLE IN GRES PORCELLANATO E LEGNO** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **PORTA BLINDATA CON RIVESTIMENTO IN LEGNO** condizioni: **buone**
Impianti	
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **AGIBILITA**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **AGIBILITA**

Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **AGIBILITA**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **SUB 33 MAPP.5715**

AUTORIMESSA PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , solaio a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **21,00**
E' posto al piano: INTERRATO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 M
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precompresse** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **BASCULANTE** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **BLOCCHI CAVI PRISME** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 8 MAPP.5715

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 26/08/2011 al n. di prot. 2094
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 8 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 33 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 26/08/2011 al n. di prot. 2094
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 33 MAPP.5715

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: SUB 8 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

Identificativo corpo: SUB 33 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: SUB 8 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: SUB 33 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: SUB 8 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

Identificativo corpo: SUB 33 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG0390506 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 8 MAPP.5715

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG0390506 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 33 MAPP.5715

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 8 MAPP.5715

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 33 MAPP.5715

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: SUB 8 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ANNO 2024 € 1.842,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUN INSOLUTO : RESTANO DA APPURARE I PAGAMENTI DELL'ANNO 2024

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 106,98 CORSELLO 30,27 TETTO 662,88 SCALA 81,01 ASCENSORE 60,87
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA C EP 104,61 KWH/M2 ANNO
Note Indice di prestazione energetica: CODICE IDENTIFICATIVO 1603800007023 VALIDO FINO AL 15/04/2033
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: SUB 33 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ANNO 2024 € 179,93.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUN INSOLUTO : RESTANO DA APPURARE I PAGAMENTI DELL'ANNO 2024

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 6.85 CORSELLO 44.14
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA C EP 104,61 KWH/M2 ANNO
Note Indice di prestazione energetica: CODICE IDENTIFICATIVO 1603800007023 VALIDO FINO AL 15/04/2033
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: SUB 8 MAPP.5715

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00

area esterna di pertienza	sup lorda di pavimento	80,00	0,10	8,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	36,00	0,25	9,00
		234,00		**135,00**

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

Identificativo corpo: SUB 33 MAPP.5715

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		21,00		**21,00**

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

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: SUB 8 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/02/2023 per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza mensile
Registrato a BERGAMO il 24/04/2023 ai nn.001593 SERIE [redacted]
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/02/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO
Come da "informativa al GE sullo stato di occupazione degli immobili" depositata dal Custode datata 10.05.2024 si prende atto che "il titolo della detenzione degli immobili da parte della richiamata locatrice, risulta inopponibile alla procedura, in quanto trattasi di scrittura privata tra le parti non trascritta e, di conseguenza, senza alcun effetto nei confronti dei terzi"

Note: CONTRATTO DI AFFITTO IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 8 A/2 E IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 33 C/6. Si consiglia di verificare in dettaglio la relazione informativa del custode datata 10/05/2024 per

la titolarità delle parti (locatore e conduttore) , opponibilità e liberazione prima di effettuare offerte sull'acquisizione all'asta.

Identificativo corpo: SUB 33 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/02/2023 per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza mensile
Registrato a BERGAMO il 24/04/2023 ai nn.001593 SERIE 3T [redacted]
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/02/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO
Come da "informativa al GE sullo stato di occupazione degli immobili" depositata dal Custode datata 10.05.2024 si prende atto che "il titolo della detenzione degli immobili da parte della richiamata locatrice, risulta inopponibile alla procedura, in quanto trattasi di scrittura privata tra le parti non trascritta e, di conseguenza, senza alcun effetto nei confronti dei terzi"

Note: CONTRATTO DI AFFITTO IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 8 A/2 E IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 33 C/6. Si consiglia di verificare in dettaglio la relazione informativa del custode datata 10/05/2024 per la titolarità delle parti (locatore e conduttore) , opponibilità e liberazione prima di effettuare offerte sull'acquisizione all'asta.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.
Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €./MQ 1.400,00 A €/MQ. 1800,00.

12.3 Valutazione corpi:

SUB 8 MAPP.5715. Abitazione di tipo civile [A2]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 216.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE	118,00	€ 1.600,00	€ 188.800,00
area esterna di pertienza	8,00	€ 1.600,00	€ 12.800,00
TERRAZZO	9,00	€ 1.600,00	€ 14.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 216.000,00
Valore corpo	€ 216.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 216.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 216.000,00

SUB 33 MAPP.5715. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
AUTORIMESSA	21,00	€ 600,00	€ 12.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.600,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.600,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
SUB 8 MAPP.5715	Abitazione di tipo civile [A2]	135,00	€ 216.000,00	€ 216.000,00
SUB 33 MAPP.5715	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:
Valore intero medio ponderale € 228.600,00
Valore diritto e quota € 228.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **228.600,00**

Lotto: 13 - ABITAZIONE E AUTORIMESSA MAPP 5715 SUB 10 SUB. 20 VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 10 MAPP.5715.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 10, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5 VANI, rendita € 307,29

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 20, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 MQ, rendita € 32.49

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: SUB 20 MAPP.5715.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 20, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 MQ, rendita € 32.49

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: Non specificato
Area urbanistica: Non specificato
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: AEROPORTO 17 KM, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO 17 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **SUB 10 MAPP.5715**

APPARTAMENTO PIANO PRIMO COMPOSTO DA LOCALE SOGGIORNO/COTTURA, DISIMPEGNO, BAGNO, CAMERA E UN TERRAZZO.
INGRESSO DA VANO SCALA COMUN CON PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE.

Superficie complessiva di circa mq **65,00**
E' posto al piano: PRIMO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 M PRIMO
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: APPARTAMENTO IN BUONO STATO ABITATIVO CON IMPIANTI AUTONOMI.
INGRESSO DA VANO SCALE IN COMUNE CON PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE.

Caratteristiche descrittive

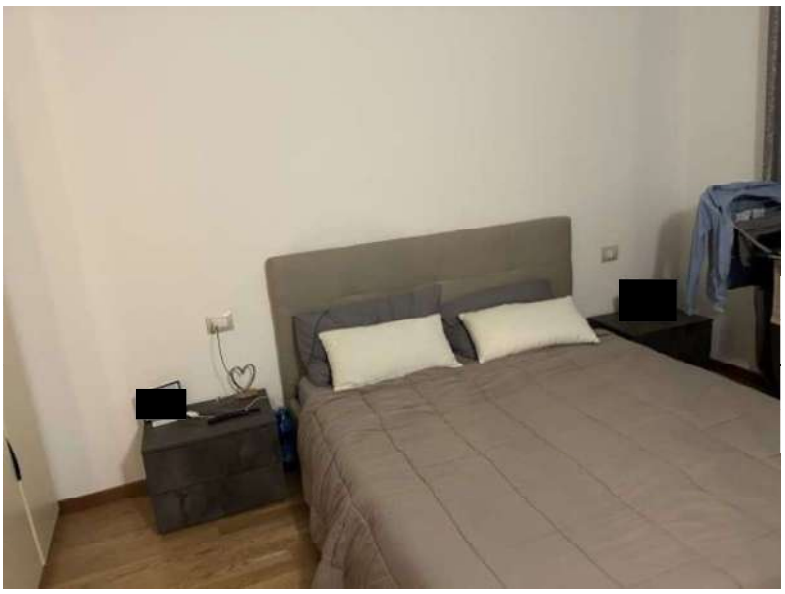
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **A BATTENTE** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **PIATRELLE IN GRES PORCELLANATO E LEGNO** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **PORTA BLINDATA CON RIVESTIMENTO IN LEGNO** condizioni: **buone**
Impianti	
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **AGIBILITA**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **AGIBILITA**

Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **AGIBILITA**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **SUB 20 MAPP.5715**

AUTORIMESSA PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , solaio a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **17,00**
E' posto al piano: INTERRATO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 M
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precompresse** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: **BLOCCHI CAVI PRISME** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **BASCULANTE** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 10 MAPP.5715

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 26/08/2011 al n. di prot. 2094
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 10 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 20 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 26/08/2011 al n. di prot. 2094
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 20 MAPP.5715

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: SUB 10 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

Identificativo corpo: SUB 20 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: SUB 10 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: SUB 20 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: SUB 10 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

Identificativo corpo: SUB 20 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG0390506 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 10 MAPP.5715

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG0390506 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 20 MAPP.5715

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 10 MAPP.5715

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 20 MAPP.5715

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: SUB 10 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ANNO 2024 € 252,86.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUN INSOLUTO : RESTANO DA APPURARE I PAGAMENTI DELL'ANNO 2024

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 36,98 CORSELLO 10,46 TETTO 47,68 SCALA 42,00 ASCENSORE 42,08
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA B EP 53,12 KWH/M2 ANNO
Note Indice di prestazione energetica: CODICE IDENTIFICATIVO 1603800009721 VALIDO FINO AL 16/06/2031
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: SUB 20 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ANNO 2024 € 44.22.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUN INSOLUTO : RESTANO DA APPURARE I PAGAMENTI DELL'ANNO 2024

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 5.65 CORSELLO 36.42
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA B EP 53,12 KWH/M2 ANNO
Note Indice di prestazione energetica: CODICE IDENTIFICATIVO 1603800009721 VALIDO FINO AL 16/06/2031
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: SUB 10 MAPP.5715

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00

TERRAZZO	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		65,00		**60,50**

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: SUB 20 MAPP.5715

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		**17,00**

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

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: SUB 10 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 30/04/2021 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile
Registrato a BERGAMO il 21/05/2021 ai nn.001939 SERIE 3T [redacted]
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO
Come da "informativa al GE sullo stato di occupazione degli immobili" depositata dal Custode datata 10.05.2024 si prende atto che"il titolo della detenzione degli immobili da parte della richiamata locatrice, risulta inopponibile alla procedura, in quanto trattasi di scrittura privata tra le parti non trascritta e, di conseguenza, senza alcun effetto nei confronti dei terzi"

Note: CONTRATTO DI AFFITTO IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 10 A/2 E IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 20 C/6. Si consiglia di verificare in dettaglio la relazione informativa del custode datata 10/05/2024 per la titolarità delle parti (locatore e conduttore) , opponibilità e liberazione prima di effettuare offerte sull'acquisizione all'asta.

Identificativo corpo: SUB 20 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 30/04/2021 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile
Registrato a BERGAMO il 21/05/2021 ai nn.001939 SERIE 3T [redacted]
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO
Come da "informativa al GE sullo stato di occupazione degli immobili" depositata dal Custode datata 10.05.2024 si prende atto che "il titolo della detenzione degli immobili da parte della richiamata locatrice, risulta inopponibile alla procedura, in quanto trattasi di scrittura privata tra le parti non trascritta e, di conseguenza, senza alcun effetto nei confronti dei terzi"

Note: CONTRATTO DI AFFITTO IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 10 A/2 E IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 20 C/6. Si consiglia di verificare in dettaglio la relazione informativa del custode datata 10/05/2024 per la titolarità delle parti (locatore e conduttore) , opponibilità e liberazione prima di effettuare offerte sull'acquisizione all'asta.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.
Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €./MQ 1.400,00 A €/MQ. 1800,00.

12.3 Valutazione corpi:

SUB 10 MAPP.5715. Abitazione di tipo civile [A2]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.800,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE	59,00	€ 1.600,00	€ 94.400,00
TERRAZZO	1,50	€ 1.600,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.800,00
Valore corpo			€ 96.800,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 96.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 96.800,00

SUB 20 MAPP.5715. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.200,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
AUTORIMESSA	17,00	€ 600,00	€ 10.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.200,00
Valore corpo			€ 10.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.200,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
SUB 10 MAPP.5715	Abitazione di tipo civile [A2]	60,50	€ 96.800,00	€ 96.800,00
SUB 20 MAPP.5715	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 10.200,00	€ 10.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:
Valore intero medio ponderale € 107.000,00
Valore diritto e quota € 107.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **107.000,00**

Lotto: 14 - ABITAZIONE E AUTORIMESSE SUB 12-23-24 MAPP 5715 VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 12 MAPP.5715.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 12, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 VANI, rendita € 438,99

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 23, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 MQ, rendita € 53,50

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 24, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 MQ, rendita € 45.86

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: SUB 23 MAPP.5715.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 23, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 MQ, rendita € 53,50

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 24, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 MQ, rendita € 45.86

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: SUB 24 MAPP.5715.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 24, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 MQ, rendita € 45.86

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: Non specificato
Area urbanistica: Non specificato
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: AEROPORTO 17 KM, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO 17 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **SUB 12 MAPP.5715**

APPARTAMENTO PIANO PRIMO COMPOSTO DA LOCALE SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNO, N 2 LOCALI BAGNO, N 2 LOCALI CAMERA E N 2 TERRAZZO.
INGRESSO DA VANO SCALA COMUNE CON PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE.

Superficie complessiva di circa mq **103,00**
E' posto al piano: PRIMO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 M PRIMO
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: APPARTAMENTO IN BUONO STATO ABITATIVO CON IMPIANTI AUTONOMI.
INGRESSO DA VANO SCALE IN COMUNE CON PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **A BATTENTE** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **PIATRELLE IN GRES PORCELLANATO E LEGNO** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **PORTA BLINDATA CON RIVESTIMENTO IN LEGNO** condizioni: **buone**
Impianti	
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **AGIBILITA**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **AGIBILITA**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **AGIBILITA**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 25.06.2010 PROT 2094
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 25.06.2010 PROT 2094
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 25.06.2010 PROT 2094
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **SUB 23 MAPP.5715**

AUTORIMESSA PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , solaio a lastre ,

basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **28,00**
E' posto al piano: INTERRATO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 M
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precompresse** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: **BLOCCHI CAVI PRISME** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **BASCULANTE** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 25.06.2010 PROT 2094
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 25.06.2010 PROT 2094
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **SUB 24 MAPP.5715**

AUTORIMESSA PIANO INTERRATO Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , solaio a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **24,00**
E' posto al piano: INTERRATO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 M
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precompresse** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: **BLOCCHI CAVI PRISME** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **BASCULANTE** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 25.06.2010 PROT 2094
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 25.06.2010 PROT 2094
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 12 MAPP.5715

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 25/06/2010 al n. di prot. 2094
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 12 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 23 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 25/06/2010 al n. di prot. 2094
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 23 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 24 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 31/01/2019 al n. di prot. 4488/2016
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 24 MAPP.5715

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: SUB 12 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

Identificativo corpo: SUB 23 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

Identificativo corpo: SUB 24 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: SUB 12 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: SUB 23 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli am-

	biti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: SUB 24 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: SUB 12 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

Identificativo corpo: SUB 23 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

Identificativo corpo: SUB 24 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG0390506 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 12 MAPP.5715

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG0390506 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 23 MAPP.5715

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG0390506 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 24 MAPP.5715

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 12 MAPP.5715

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 23 MAPP.5715

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 24 MAPP.5715

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: SUB 12 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ANNO 2024 € 1.077,14.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUN INSOLUTO : RESTANO DA APPURARE I PAGAMENTI DELL'ANNO 2024

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 80,17 CORSELLO 22,68 TETTO 103,37 SCALA 91,06 ASCENSORE 91,23
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE
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: SUB 23 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ANNO 2024 € 164,79.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUN INSOLUTO : RESTANO DA APPURARE I PAGAMENTI DELL'ANNO 2024

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 9.26 CORSELLO 59.69
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE
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: SUB 24 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ANNO 2024 € 140,77.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUN INSOLUTO : RESTANO DA APPURARE I PAGAMENTI DELL'ANNO 2024

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 7,91 CORSELLO 50.99
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE
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: SUB 12 MAPP.5715

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
		103,00		**91,75**

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: SUB 23 MAPP.5715

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
		28,00		**28,00**

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

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

Identificativo corpo: SUB 24 MAPP.5715

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
		24,00		**24,00**

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

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: SUB 12 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Occupato da OMISSIS SENTENZA n 739/2018 . Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Sentenza n 739 / 2018 pubbl. il 23/03/2018 RG n 3675/2014 Repert. n 1690/2018 del 23/03/2018 riguardante gli immobili identificati catastalmente al foglio 2 mappale 5715 sub 12 - foglio 2 mappale 5715 sub 23 - foglio 2 mappale 5715 sub 24.

Opponibilità ai terzi: NO
Come da "informativa al GE sullo stato di occupazione degli immobili" depositata dal Custode datata 10.05.2024 si prende atto che "il titolo della detenzione degli immobili da parte della richiamata locatrice, risulta inopponibile alla procedura, in quanto trattasi di scrittura privata tra le parti non trascritta e, di conseguenza, senza alcun effetto nei confronti dei terzi"

Note: Sentenza n 739 / 2018 pubbl. il 23/03/2018 RG n 3675/2014 Repert. n 1690/2018 del 23/03/2018 riguardante gli immobili identificati catastalmente al foglio 2 mappale 5715 sub 12 - foglio 2 mappale 5715 sub 23 - foglio 2 mappale 5715 sub 24. Si consiglia di verificare in dettaglio la relazione informativa del custode datata 10/05/2024 per la titolarità delle parti (locatore e conduttore) , opponibilità e liberazione prima di effettuare offerte sull'acquisizione all'asta.

Identificativo corpo: SUB 23 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Occupato da OMISSIS SENTENZA n 739/2018 . Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Sentenza n 739 / 2018 pubbl. il 23/03/2018 RG n 3675/2014 Repert. n 1690/2018 del 23/03/2018 riguardante gli immobili identificati catastalmente al foglio 2 mappale 5715 sub 12 - foglio 2 mappale 5715 sub 23 - foglio 2 mappale 5715

sub 24.

Opponibilità ai terzi: NO
Come da "informativa al GE sullo stato di occupazione degli immobili" depositata dal Custode datata 10.05.2024 si prende atto che "il titolo della detenzione degli immobili da parte della richiamata locatrice, risulta inopponibile alla procedura, in quanto trattasi di scrittura privata tra le parti non trascritta e, di conseguenza, senza alcun effetto nei confronti dei terzi"

Note: Sentenza n 739 / 2018 pubbl. il 23/03/2018 RG n 3675/2014 Repert. n 1690/2018 del 23/03/2018 riguardante gli immobili identificati catastalmente al foglio 2 mappale 5715 sub 12 - foglio 2 mappale 5715 sub 23 - foglio 2 mappale 5715 sub 24.Si consiglia di verificare in dettaglio la relazione informativa del custode datata 10/05/2024 per la titolarità delle parti (locatore e conduttore) , opponibilità e liberazione prima di effettuare offerte sull'acquisizione all'asta.

Identificativo corpo: SUB 24 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Occupato da OMISSIS SENTENZA n 739/2018 . Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Sentenza n 739 / 2018 pubbl. il 23/03/2018 RG n 3675/2014 Repert. n 1690/2018 del 23/03/2018 riguardante gli immobili identificati catastalmente al foglio 2 mappale 5715 sub 12 - foglio 2 mappale 5715 sub 23 - foglio 2 mappale 5715 sub 24.

Opponibilità ai terzi: NO
Come da "informativa al GE sullo stato di occupazione degli immobili" depositata dal Custode datata 10.05.2024 si prende atto che "il titolo della detenzione degli immobili da parte della richiamata locatrice, risulta inopponibile alla procedura, in quanto trattasi di scrittura privata tra le parti non trascritta e, di conseguenza, senza alcun effetto nei confronti dei terzi"

Note: Sentenza n 739 / 2018 pubbl. il 23/03/2018 RG n 3675/2014 Repert. n 1690/2018 del 23/03/2018 riguardante gli immobili identificati catastalmente al foglio 2 mappale 5715 sub 12 - foglio 2 mappale 5715 sub 23 - foglio 2 mappale 5715 sub 24.Si consiglia di verificare in dettaglio la relazione informativa del custode datata 10/05/2024 per la titolarità delle parti (locatore e conduttore) , opponibilità e liberazione prima di effettuare offerte sull'acquisizione all'asta.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.
Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €./MQ 1.400,00 A €/MQ. 1800,00.

12.3 Valutazione corpi:

SUB 12 MAPP.5715. Abitazione di tipo civile [A2]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-

703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 146.800,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE	88,00	€ 1.600,00	€ 140.800,00
TERRAZZO	3,75	€ 1.600,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 146.800,00
Valore corpo			€ 146.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 146.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 146.800,00

SUB 23 MAPP.5715. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.800,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
AUTORIMESSA	28,00	€ 600,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.800,00
Valore corpo			€ 16.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.800,00

SUB 24 MAPP.5715. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.400,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
AUTORIMESSA	24,00	€ 600,00	€ 14.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.400,00
Valore corpo			€ 14.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.400,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
SUB 12 MAPP.5715	Abitazione di tipo civile [A2]	91,75	€ 146.800,00	€ 146.800,00
SUB 23 MAPP.5715	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,00	€ 16.800,00	€ 16.800,00
SUB 24 MAPP.5715	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,00	€ 14.400,00	€ 14.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 178.000,00
Valore diritto e quota	€ 178.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **178.000,00**

Lotto: 15 - ABITAZIONE E AUTORIMESSA SUB 16-22 MAPP 5715 VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 16 MAPP.5715.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 16, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 VANI, rendita € 351,19

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: SUB 22 MAPP.5715.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 16, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 2-3, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 MQ, rendita € 30,57

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: Non specificato
Area urbanistica: Non specificato
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: AEROPORTO 17 KM, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO 17 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **SUB 16 MAPP.5715**

APPARTAMENTO PIANO SECONDO COMPOSTO DA LOCALE SOGGIORNO/CAMERA, CUCINA, DISIMPEGNO, BAGNO, UN TERRAZZO, PIANO TERZO N 3 LOCALI RIPOSTIGLIO E UN TERRAZZO.
INGRESSO DA VANO SCALA COMUNE CON PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE.
L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO NON RISULTA ULTIMATA, E' PRIVA DI PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, PORTE INTERNE E IMPIANTI REALIZZATI PARZIALMENTE NON REALIZZATI E NON COLLAUDATI.
E' STATA ACCERTATA L'ASSENZA DELLA CALDAIA .
RISULTANO PAVIMENTATI LA SCALA INTERNA E I BALCONI ESTERNI.
AL PIANO TERZO PRESENZA, NEL LOCALE RIPOSTIGLIO CENTRALE, DI PREDISPOSIZIONE IMPIANTISTICA WC/BIDET/LAVANDINO E PIATTO DOCCIA.
L'appartamento alla data del sopralluogo non risultava ultimato, per quanto concerne pavimentazioni e rivestimenti interni, serramenti interni, impianto blocco cucina, bagno , porzioni impianto elettrico (realizzato in parte e non funzionante) e caldaia, contrariamente a quanto dichiarato con i permessi edilizi e nella richiesta di Agibilità e fine lavori.

Superficie complessiva di circa mq **106,00**
E' posto al piano: SECONDO E TERZO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 M SECONDO E H M 1.75 M TERZO
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: APPARTAMENTO NON ULTIMATO SENZA PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E IMPIANTI NON REALIZZATI E NON COLLAUDATI. MANCANZA DI CALDAIA.
AL PIANO TERZO PRESENZA, NEL LOCALE RIPOSTIGLIO CENTRALE, DI PREDISPOSIZIONE IMPIANTISTICA WC/BIDET/LAVANDINO E PIATTO DOCCIA.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **A BATTENTE** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **al rustico**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **PORTA BLINDATA CON RIVESTIMENTO IN LEGNO** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

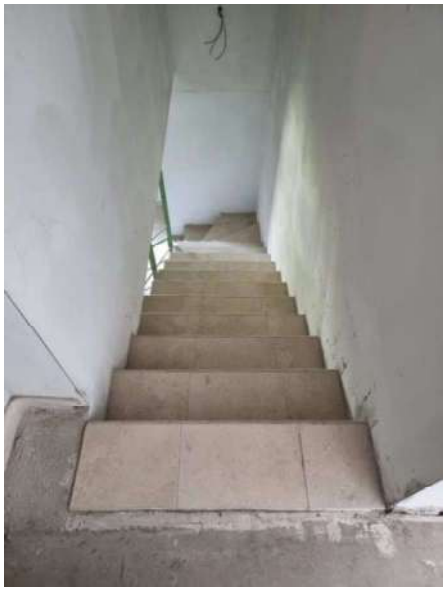
Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Note	NON COLLAUDATO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	NON COLLAUDATO MANCANZA DI CALDAIA
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

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









Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **SUB 22 MAPP.5715**

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO LIBERA
Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , solaio a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **16,00**
E' posto al piano: INTERRATO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45 M INTERRATO
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precompresse**

	condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **BASCULANTE** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **BLOCCHI CAVI PRISME** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento**

Impianti (conformità e certificazioni)

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



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 16 MAPP.5715

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 31/01/2019 al n. di prot. 4488/2016
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 16 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 22 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 26/08/2011 al n. di prot. 2094
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 22 MAPP.5715

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: SUB 16 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AL PIANO TERZO PRESENZA, NEL LOCALE RIPOSTIGLIO CENTRALE, DI PREDISPOSIZIONE IMPIANTISTICA WC/BIDET/LAVANDINO E PIATTO DOCCIA
Regolarizzabili mediante: RIMESSA IN PRISTINO SITUAZIONE AUTORIZZATA
Descrizione delle opere da aggiornare: RIMOZIONE DI PREDISPOSIZIONI IMPIANTISTICA WC/BIDET/LAVANDINO E PIATTO DOCCIA LOCALE PIANO TERZO

Oneri di regolarizzazione	
RIMESSA IN PRISTINO SITUAZIONE AUTORIZZATA	€ 1.000,00
	Totale oneri: € 1.000,00

Note: Per rimessa in pristino si intende la chiusura degli impianti del bagno al piano primo. Lasciando la destinazione del locale come autorizzata a ripostiglio

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: APPARTAMENTO NON ULTIMATO SENZA PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E IMPIANTI NON REALIZZATI E NON COLLAUDATI. MANCANZA DI CALDAIA. RISULTANO PAVIMENTATI LA SCALA INTERNA E I BALCONI ESTERNI. AL PIANO TERZO PRESENZA, NEL LOCALE RIPOSTIGLIO CENTRALE, DI PREDISPOSIZIONE IMPIANTISTICA WC/BIDET/LAVANDINO E PIATTO DOCCIA. L'appartamento alla data del sopralluogo non risultava ultimato, per

quanto concerne pavimentazioni e rivestimenti interni, serramenti interni, impianto blocco cucina, bagno , porzioni impianto elettrico (realizzato in parte e non funzionante) e caldaia, contrariamente a quanto dichiarato con i permessi edilizi e nella richiesta di Agibilità e fine lavori. Al piano primo è stata rilvata la predispsizione dell'impiantistica relativa al bagno , che non è autorizzata e che dovrà essere chiusa e resa intulizizzabile attraverso la sua eliminazione e rimessa in pristino .

Note generali: Decreto del 02/01/1998 n. 28 Articolo 2
Unita' immobiliare In vigore dal 11/03/1998
1. L'unita' immobiliare e' costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialita' di autonomia funzionale e reddituale.
2. L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attivita' agricola costituiscono unita' immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.
3. Sono considerate unita' immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonche' gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purche' risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1.
Del pari sono considerate unita' immobiliari i manufatti prefabbricati ancorche' semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

Identificativo corpo: SUB 22 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: SUB 16 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Identificativo corpo: SUB 22 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: SUB 16 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'IMMOBILE E' STATO ACCATASTATO COME ULTIMATO, IN CATEGORIA A/2 CLASSE 2 VANI 4 Rendita Euro 351,19 ; Alla data del sopralluogo è stato riscontrato che l'immobile risultava privo di pavimentazioni e rivestimenti interni, serramenti interni, caldaia, sanitari, ogni elemento del locale bagno al piano secondo, e con impiantistica elettrica ed idraulica incompleta (bagno e cucina) e non funzionante. Tali condizioni rendono l'unità immobiliare in oggetto non autonomamente funzionante e pertanto non accatastabile, come dalla documentazione attualmente in banca dati, ma da inserire ed accatastare nella categoria "in corso di definizione e ultimazione" o in corso di costruzione F4, il tutto come dal Decreto del 02/01/1998 n. 28 Articolo 2

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: SUB 22 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG0390506 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 16 MAPP.5715

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG0390506 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 22 MAPP.5715

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 16 MAPP.5715

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 22 MAPP.5715

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: SUB 16 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ESERCIZIO 2023/2024 COMPRENSIVI DI INSOLUTI € 6.806,47

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 47,48 CORSELLO 13,43 TETTO 61,22 SCALA 71,91 ASCENSORE 81,05
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE
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: SUB 22 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 2,29 CORSELLO 11,59

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE
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: SUB 16 MAPP.5715

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
L'IMPORTO AL MQ. UTILIZZATO PER LQ QUANTIFICAZIONE DEL VALORE SULLA PRESENTE UNITA', E' STATO EFFETTUATO CONSIDERANDO UNA DETRAZIONE PARI AD €.300,00 AL MQ. (RISPETTO ALLE ATRE) , IN RELAZIONE ALLO STATO DI FINITURA ATTUALE DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO CHE BISOGNA ATTUARE . TALE QUANTIFICAZIONE E' OVVIAMENTE COMUNQUE MERAMENTE INDICATIVA.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	43,00	0,50	21,50
		106,00		**75,50**

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: SUB 22 MAPP.5715

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		**16,00**

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

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: SUB 16 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Libero

Identificativo corpo: SUB 22 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.
Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €./MQ 1.400,00 A €/MQ. 1800,00.

12.3 Valutazione corpi:

SUB 16 MAPP.5715. Abitazione di tipo civile [A2]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.150,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE	51,00	€ 1.300,00	€ 66.300,00
TERRAZZO	3,00	€ 1.300,00	€ 3.900,00
SOTTOTETTO	21,50	€ 1.300,00	€ 27.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.150,00
Valore corpo			€ 98.150,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.150,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 98.150,00

SUB 22 MAPP.5715. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
AUTORIMESSA	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.600,00
Valore corpo			€ 9.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.600,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
SUB 16 MAPP.5715	Abitazione di tipo civile [A2]	75,50	€ 98.150,00	€ 98.150,00
SUB 22 MAPP.5715	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 9.600,00	€ 9.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Valore di stima:
Valore intero medio ponderale € 106.750,00
Valore diritto e quota € 106.750,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **106.750,00**

Lotto: 16 - ABITAZIONE E AUTORIMESSA MAPP 5715 SUB 702-26 VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 702 MAPP.5715.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 702, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 VANI, rendita € 351,19

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 26, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 2-3, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 MQ, rendita € 47.77

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: SUB 26 MAPP.5715.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 26, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 2-3, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 MQ, rendita € 47.77

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: Non specificato
Area urbanistica: Non specificato
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: AEROPORTO 17 KM, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO 17 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **SUB 702 MAPP.5715**

APPARTAMENTO PIANO SECONDO COMPOSTO DA LOCALE MONOLOCALE CON COTTURA, DISIMPEGNO, BAGNO, UN TERRAZZO, SCALA INTERNA, PIANO TERZO N 3 LOCALI RIPOSTIGLIO E UN TERRAZZO.
INGRESSO DA VANO SCALA COMUNE CON PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE.

Superficie complessiva di circa mq **108,00**
E' posto al piano: SECONDO E TERZO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 M SECONDO E H M 1.75 M TERZO
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: AL PIANO TERZO PRESENZA DI LOCALE BAGNO E 2 LOCALI ADIBITI A CAMERE DA LETTO ANZICHE' LOCALI RIPOSTIGLI.
APPARTAMENTO IN BUONO STATO ABITATIVO CON IMPIANTI AUTONOMI.
INGRESSO DA VANO SCALE IN COMUNE CON PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **A BATTENTE** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **PIATRELLE IN GRES PORCELLANATO E LEGNO** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **PORTA BLINDATA CON RIVESTIMENTO IN LEGNO** condizioni: **buone**
Impianti	
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Condizionamento e climatizzazione:	

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **SUB 26 MAPP.5715**

AUTORIMESSA PIANO INTERRATO
Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , solaio a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **25,00**
E' posto al piano: INTERRATO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 M
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precompresse** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: **BLOCCHI CAVI PRISME** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **BASCULANTE** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 702 MAPP.5715

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 25/06/2010 al n. di prot. 2094
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 702 MAPP.5715

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: CILA 56 / 2016 DEL 04.05.2016
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA
Per lavori: DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Presentazione in data 04/05/2016 al n. di prot. 56/2016
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 702 MAPP.5715

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: INTERVENTI LIBERI N 47 /2012 DEL 19.04.2012
Tipo pratica: EDILIZIA LIBERA
Per lavori: FORMAZIONE N 2 APERTURE INTERNE
Oggetto: EDILIZIA LIBERA
Presentazione in data 19/04/2012 al n. di prot. 47/2012
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 702 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 26 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 31/01/2019 al n. di prot. 4488

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 26 MAPP.5715

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: SUB 702 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AL PIANO TERZO PRESENZA E' STATA RISCONTRATA LA PRESENZA DI LOCALE BAGNO COMPLETO DI SANITARI E 2 LOCALI ADIBITI A STANZE DA LETTO. LA SITUAZIONE AUTORIZZATA CORRETTA E' CON IL PIANO TERZO COMPOSTO DA TUTTI I VANI INTERAMENTE ADIBITI A RISPOSTIGLI. SENZA BAGNI E STANZE. SITUAZIONE NON CONFORME
Regolarizzabili mediante: RIMESSA IN PRISTINO SITUAZIONE AUTORIZZATA
Descrizione delle opere da aggiornare: DEVONO ESSERE RIMOSSI GLI IMPIANTI NEL LOCALE BAGNO E DEVE ESSERE RICONDOTTO L'UTILIZZO A RIPOSTIGLIO . COSI' DEVE ESSERE EFFETTUATO ANCHE PER TUTTO IL PIANO TERZO.

Oneri di regolarizzazione	
RIMESSA IN PRISTINO SITUAZIONE AUTORIZZATA	€ 1.500,00
	Totale oneri: € 1.500,00

Note: Si ritiene precisare, che la quantificazione delle opere per la rimessa in pristino dello stato autorizzato , è ovviamente meramente indicativa e non deve essere considerata in alcun modo perentoria, potrà pertanto variare in eccesso o in difetto a seconda delle situazioni di dettaglio di cui ai vari punti indicati nelle difformità riscontrate. Lo scrivente per la situazione in essere declina qualsiasi responsabilità in merito alla quantificazione esposta. Si consiglia di consultare l'Ufficio Tecnico Comunale di RAnica, ed il custode dell'immobile visionando attentamente il tutto , prima della presentazione di una offerta d'asta , con il supporto di un tecnico del settore (geometra. architetto o ingegnere), in modo tale da avere il quadro più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per la presentazione delle sistemazioni Se ed ove eventualmente possibili, o delle rimesse in pristino al fine della definizione dei reali costi di competenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO AL PIANO TERZO PRESENZA LE SEGUENTI INCONGRUENZE RISPETTO ALLA PRATICA AUTORIZZATA : - I LOCALI RISPOSTIGLIO LATERALI NON POSSONO ESSERE UTILIZZATATI COME ABITATIVI E O COME CAMERE MA DEBBONO MANTERE L'USO DI RIPOSTIGLIO . - IL LOCALE CENTRALE, AUTORIZZATO COME RIPOSTIGLIO E' ATTREZZATO ED ULTILIZZATO COME BAGNO. NON CONFORME .

Identificativo corpo: SUB 26 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: SUB 702 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Identificativo corpo: SUB 26 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: SUB 702 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: NELLA SCHEDA CATASTALE NON SONO RAPPRESENTATI E SONO MANCANTI , LE DUE APERTURE IN FALDA AL PIANO TERZO, (LUCERNARI) NEI LOCALE RIPOSTIGLIO CENTRALE.

Identificativo corpo: SUB 26 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: NELLA SCHEDA CATASTALE SONO MANCANTI DUE LUCERNARI NEI LOCALI RIPOSTIGLIO AL PIANO TERZO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG039050 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/05/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: DIVISIONE del 11/05/2016 Pratica n. BG0059255 in atti dal 12/05/2016 DIVISIONE (n. 14937.1/2016)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 702 MAPP.5715

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG039050 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 26 MAPP.5715

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 702 MAPP.5715

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 26 MAPP.5715

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: SUB 702 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ANNO 2024 € 458,35.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON VERIFICATO

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 53,29 SCALA 80,71 ASCENSORE 90,96
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE
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: SUB 26 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ANNO 2024 € 72,57.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 8.14 CORSELLO 52.51 TETTO 10.50
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE
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: SUB 702 MAPP.5715

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza è stata calcolata utilizzando il 100% della superficie del piano secondo, attualmente adibita ed autorizzata a abitazione (monolocale) , il piano terzo pur avendo delle finiture equiparabile alla residenza,è stata quantificato come al 50% per la destinazione d'uso autorizzata , le altezze ed i requisiti igienico sanitari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
SOTTOTETTO / RIPOSTIGLI PIANO TERZO	sup lorda di pavimento	41,00	0,50	20,50
		108,00		**78,50**

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: SUB 26 MAPP.5715

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

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

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: SUB 702 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 14/07/2023 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale
Registrato a BERGAMO il 22/07/2023 ai nn.002778 SERIE 3T [redacted]
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/07/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO
Come da "informativa al GE sullo stato di occupazione degli immobili" depositata dal Custode datata 10.05.2024 si prende atto che "il titolo della detenzione degli immobili da parte della richiamata locatrice, risulta inopponibile alla procedura, in quanto trattasi di scrittura privata tra le parti non trascritta e, di conseguenza, senza alcun effetto nei confronti dei terzi"

Note: CONTRATTO DI AFFITTO IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 702 A/2 E IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 26 C/6. Si consiglia di verificare in dettaglio la relazione informativa del custode datata 10/05/2024 per la titolarità delle parti (locatore e conduttore) , opponibilità e liberazione prima di effettuare offerte sull'acquisizione all'asta.

Identificativo corpo: SUB 26 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 14/07/2023 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale
Registrato a BERGAMO il 22/07/2023 ai nn.002778 SERIE 3T [redacted]
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/07/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO
Come da "informativa al GE sullo stato di occupazione degli immobili" depositata dal Custode datata 10.05.2024 si prende atto che "il titolo della detenzione degli immobili da parte della richiamata locatrice, risulta inopponibile alla procedura, in quanto trattasi di scrittura privata tra le parti non trascritta e, di conseguenza, senza alcun effetto nei confronti dei terzi"

Note: CONTRATTO DI AFFITTO IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 702 A/2 E IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE

5715 SUB 26 C/6. Si consiglia di verificare in dettaglio la relazione informativa del custode datata 10/05/2024 per la titolarità delle parti (locatore e conduttore) , opponibibilità e liberazione prima di effettuare offerte sull'acquisizione all'asta.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.
Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €./MQ 1.400,00 A €/MQ. 1800,00.

12.3 Valutazione corpi:

SUB 702 MAPP.5715. Abitazione di tipo civile [A2]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE	55,00	€ 1.600,00	€ 88.000,00
TERRAZZO	3,00	€ 1.600,00	€ 4.800,00
SOTTOTETTO / RIPOSTIGLI PIANO TERZO	20,50	€ 1.600,00	€ 32.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.600,00
Valore corpo			€ 125.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.600,00

SUB 26 MAPP.5715. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
AUTORIMESSA	25,00	€ 600,00	€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del 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:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
SUB 702 MAPP.5715	Abitazione di tipo civile [A2]	78,50	€ 125.600,00	€ 125.600,00
SUB 26 MAPP.5715	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Valore di stima:
Valore intero medio ponderale € 139.100,00
Valore diritto e quota € 139.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **139.100,00**

Lotto: 17 - ABITAZIONE E AUTORIMESSA MAPP 5715SUB 703 - 32 VIA AGAZZI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 703 MAPP.5715.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 703, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 VANI, rendita € 351,19

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 32, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 MQ, rendita € 34,40

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: SUB 32 MAPP.5715.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 2, particella 5715, subalterno 32, indirizzo VIA ERMENEGILDO AGAZZI, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 MQ, rendita € 34,40

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: Non specificato
Area urbanistica: Non specificato
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: AEROPORTO 17 KM, OSPEDALE DI BERGAMO 15 KM, BERGAMO 17 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **SUB 703 MAPP.5715**

APPARTAMENTO PIANO SECONDO COMPOSTO DA LOCALE MONOLOCALE CON COTTURA, DISIMPEGNO, BAGNO, UN TERRAZZO, SCALA INTERNA, PIANO TERZO N 3 LOCALI RIPOSTIGLIO .
INGRESSO DA VANO SCALA COMUNE CON PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE.

Superficie complessiva di circa mq **128,00**
E' posto al piano: SECONDO E TERZO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 M SECONDO E H M 1.75 M TERZO
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: AL PIANO TERZO PRESENZA DI LOCALE BAGNO E 2 LOCALI ADIBITI A CAMERE DA LETTO ANZICHE' LOCALI RIPOSTIGLI.
APPARTAMENTO IN BUONO STATO ABITATIVO CON IMPIANTI AUTONOMI.
INGRESSO DA VANO SCALE IN COMUNE CON PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **A BATTENTE** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **PIATRELLE IN GRES PORCELLANATO E LEGNO** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **PORTA BLINDATA CON RIVESTIMENTO IN LEGNO** condizioni: **buone**
Impianti	
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Condizionamento e climatizzazione:	

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **SUB 32 MAPP.5715**

AUTORIMESSA PIANO INTERRATO , Struttura in cemento armato, pavimento in calcestruzzo , solaio a lastre , basculante in lamiera

Superficie complessiva di circa mq **18,00**
E' posto al piano: INTERRATO
L'edificio è stato costruito nel: 2007-2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 M
L'intero fabbricato è composto da n. 5 LIVELLI piani complessivi di cui fuori terra n. 4 LIVELLI e di cui interrati n. 1 LIVELLO

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: IMMOBILE SI PRESENTA UTILIZZABILE IN CONDIZIONI NORMALI

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precompresse** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **BASCULANTE** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **BLOCCHI CAVI PRISME** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	CERTIFICATO DI AGIBILITA' 26.08.2011 PROT 2094
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 703 MAPP.5715

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 25/06/2010 al n. di prot. 2094
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 703 MAPP.5715

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: CILA 56 / 2016 DEL 04.05.2016
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA
Per lavori: DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Presentazione in data 04/05/2016 al n. di prot. 56/2016
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 703 MAPP.5715

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: INTERVENTI LIBERI N 47 /2012 DEL 19.04.2012
Tipo pratica: EDILIZIA LIBERA
Per lavori: FORMAZIONE N 2 APERTURE INTERNE
Oggetto: EDILIZIA LIBERA
Presentazione in data 19/04/2012 al n. di prot. 47/2012
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 703 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA - LOTTO 3
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/01/2007 al n. di prot. 1297
NOTE: INIZIO LAVORI 16.04.2007 PROT 5793
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 32 MAPP.5715

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12**
Numero pratica: DIA N 1720 DEL 06.11.2009 DI VARIANTE
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIANTE ALLA DIA N 1297 DEL 22.01.2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 1720
Abitabilità/agibilità in data 25/06/2010 al n. di prot. 2094
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 32 MAPP.5715

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: SUB 703 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AL PIANO TERZO PRESENZA E' STATA RISCONTRATA LA PRESENZA DI LOCALE BAGNO COMPLETO DI SANITARI E 2 LOCALI ADIBITI A STANZE DA LETTO. LA SITUAZIONE AUTORIZZATA CORRETTA E' CON IL PIANO TERZO COMPOSTO DA TUTTI I VANI INTERAMENTE ADIBITI A RISPOSTIGLI. IMMOBILE NON CONFORME
Regolarizzabili mediante: RIMESSA IN PRISTINO SITUAZIONE AUTORIZZATA
Descrizione delle opere da aggiornare: RIMUOVERE IMPIANTI NEL LOCALE RIPOSTIGLIO ADIBITO A BAGNO

Oneri di regolarizzazione	
RIMESSA IN PRISTINO SITUAZIONE AUTORIZZATA	€ 1.500,00
	Totale oneri: € 1.500,00

Note: Si ritiene corretto precisare, che la quantificazione delle opere per la rimessa in pristino dello stato autorizzato , è ovviamente meramente indicativa e non deve essere considerata in alcun modo perentoria, potrà pertanto variare in eccesso o in difetto a seconda delle situazioni di dettaglio di cui ai vari punti indicati nelle difformità riscontrate. Lo scrivente per la situazione in essere declina qualsiasi responsabilità in merito alla quantificazione esposta. Si consiglia di consultare l'Ufficio Tecnico Comunale di RAnica, ed il custode dell'immobile visionando attentamente il tutto , prima della presentazione di una offerta d'asta , con il supporto di un tecnico del settore (geometra. architetto o ingegnere), in modo tale da avere il quadro più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per la presentazione delle sistemazioni Se ed ove eventualmente possibili, o delle rimesse in pristino al fine della definizione dei reali costi di competenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO AL PIANO TERZO PRESENZA LE SEGUENTI INCONGRUENZE RISPETTO ALLA PRATICA AUTORIZZATA : - I LOCALI RISPOSTIGLIO LATERALI NON POSSONO ESSERE UTILIZZATATI COME ABITATIVI E O COME CAMERE MA DEBBONO MANTERE L'USO DI RIPOSTIGLIO . - IL LOCALE CENTRALE, AUTORIZZATO COME RIPOSTIGLIO E' ATTREZZATO ED ULTILIZZATO COME BAGNO. NON CONFORME .

Identificativo corpo: SUB 32 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: SUB 703 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola

	C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Identificativo corpo: SUB 32 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	N 50 DEL 29.11.2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	ART 27 R2_AMBITI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO 1) Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa. 3) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. non potrà prevedere in alcun caso la modifica dell'altezza preesistente. 4) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrate e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), b), c) d), e),f), g).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: SUB 703 MAPP.5715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: NELLA SCHEDA CATASTALE SONO MANCANTI DUE LUCERNARI NEI LOCALI RIPOSTIGLIO AL PIANO TERZO

Identificativo corpo: SUB 32 MAPP.5715.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24040 frazione: VIA ERMENEGILDO AGAZZI, VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG0390506 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/05/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: DIVISIONE del 11/05/2016 Pratica n. BG0059255 in atti dal 12/05/2016 DIVISIONE (n. 14937.1/2016)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 703 MAPP.5715

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: COSTITUZIONE del 04/12/2009 Pratica n. BG0390506 in atti dal 04/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4230.1/2009)

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 32 MAPP.5715

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 703 MAPP.5715

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143075,00; Importo capitale: € 130000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo 0281; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/04/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 106861,94.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
convenzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca ALTRO ATTO attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a ROMA in data 31/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 857859,24; Importo capitale: € 428929,62.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2018 ai nn. OMISSIS; SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 32 MAPP.5715

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: SUB 703 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ANNO 2024 € 714,83.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: DA VERIFICARE

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 96,25 SCALA 145,76 ASCENSORE 164,28
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE
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: SUB 32 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ANNO 2024 € 714,83.

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

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): REGOLAMENTO CONDOMINIO MONTE HERMOSO PROPRIETA' 96,25 SCALA 145,76 ASCENSORE 164,28
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - PRESENZA DI ASCENSORE CONDOMINIALE
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: SUB 703 MAPP.5715

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza è stata calcolata utilizzando il 100% della superficie del piano secondo, attualmente adibita ed autorizzata a abitazione (monolocale) , il piano terzo pur avendo delle finiture equiparabile alla residenza,è stata quantificato come al 50% per la destinazione d'uso autorizzata , le altezze ed i requisiti igienico sanitari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	61,00	0,50	30,50
		128,00		**90,00**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: SUB 32 MAPP.5715

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

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

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: SUB 703 MAPP.5715
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 29/09/2020 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale
Registrato a BERGAMO il 07/10/2020 ai nn.003429 SERIE 3T [redacted]
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO
Come da "informativa al GE sullo stato di occupazione degli immobili" depositata dal Custode datata 10.05.2024 si prende atto che "il titolo della detenzione degli immobili da parte della richiamata locatrice, risulta inopponibile alla procedura, in quanto trattasi di scrittura privata tra le parti non trascritta e, di conseguenza, senza alcun effetto nei confronti dei terzi"

Note: CONTRATTO DI AFFITTO IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 703 A/2 E IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 32 C/6. Si consiglia di verificare in dettaglio la relazione informativa del custode datata 10/05/2024 per la titolarità delle parti (locatore e conduttore) , opponibilità e liberazione prima di effettuare offerte sull'acquisizione all'asta.

Identificativo corpo: SUB 32 MAPP.5715
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), VIA ERMENEGILDO AGAZZI n 12
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 29/09/2020 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale
Registrato a BERGAMO il 07/10/2020 ai nn.003429 SERIE 3T [redacted]
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO
Come da "informativa al GE sullo stato di occupazione degli immobili" depositata dal Custode datata 10.05.2024 si prende atto che "il titolo della detenzione degli immobili da parte della richiamata locatrice, risulta inopponibile alla procedura, in quanto trattasi di scrittura privata tra le parti non trascritta e, di conseguenza, senza alcun effetto nei confronti dei terzi"

Note: CONTRATTO DI AFFITTO IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 703 A/2 E IMMOBILE FOGLIO 2 MAPPALE 5715 SUB 32 C/6.Si consiglia di verificare in dettaglio la relazione informativa del custode datata 10/05/2024 per la titolarità delle parti (locatore e conduttore) , opponibilità e liberazione prima di effettuare offerte sull'acquisizione all'asta.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore degli immobili viene desunto dalla comparazione del valore di mercato, valutato sul mercato immobiliare odierno, dal listino prezzi immobili della Provincia di Bergamo, dallo stato dei luoghi dell'immobile alla data odierna.
Il criterio di stima considera vari aspetti, oltre allo stato di fatto dell'immobile, quali: l'ubicazione, la zona urbanistica, i collegamenti dei servizi, gli aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso, sia del singolo bene.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BREMBATE DI SOPRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): RESIDENZA : IMMOBILI 5/20 ANNI DA €./MQ 1.400,00 A €/MQ. 1800,00.

12.3 Valutazione corpi:

SUB 703 MAPP.5715. Abitazione di tipo civile [A2]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE	57,00	€ 1.600,00	€ 91.200,00
TERRAZZO	2,50	€ 1.600,00	€ 4.000,00
SOTTOTETTO	30,50	€ 1.600,00	€ 48.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.000,00
Valore corpo			€ 144.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 144.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.000,00

SUB 32 MAPP.5715. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brembate Di Sopra (BG), Parte II Immobili : Fg. 2 Mapp. 5715 Sub. 12-16-20-22-23-24-26-31-32-33-702-703-4-8-10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.800,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
AUTORIMESSA	18,00	€ 600,00	€ 10.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.800,00
Valore corpo			€ 10.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.800,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
SUB 703 MAPP.5715	Abitazione di tipo civile [A2]	90,00	€ 144.000,00	€ 144.000,00
SUB 32 MAPP.5715	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 10.800,00	€ 10.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Valore di stima:
Valore intero medio ponderale € 153.300,00
Valore diritto e quota € 153.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **153.300,00**

Allegati

CHECKLIST Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari - 613 2023.pdf 54.89
DATI CATASTALI RIASSUNTIVO IDENTIFICATIVI CATASTALI.rtf 596.67
Allegati Planimetrie Catastali
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE PLANIMETRIE E VISURE.zip 215.75
Allegati Fotografici
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5290 sub.33.zip 2203.17
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5290 sub.34.zip 2576.33
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5290 sub.35.zip 2288.42
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.4.zip 16927.98
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.8.zip 18232.52
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.10.zip 19157.63
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.12.zip 2583.25
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.16.zip 18673.02
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.24.zip 5029.65
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.26.zip 2417.47
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.702.zip 8036.84
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE f.2 mapp.5715 sub.703.zip 18824.17
Allegati Permessi edilizia urbanistica :
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE A) Dia 689 2003.zip 18695.95
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE A) DIA II VARIANTE 1015 2005.zip 17526.62
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE A) DIA VARIANTE 846 2004.zip 16446.35
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE AGIBILITA 1297.zip 12976.6
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE B) DIA 862 PROT. 10862.zip 17936.65
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE B) VARIANTE 3 ALLA 862.zip 6058.32
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE C DIA 1297 2007.zip 19949.3
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE C) DIA VARIANTE 1297.zip 15819.45
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE D) INTERVENTO LIBERO N 56 DEL 2016.zip 7138.32
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE D) INTERVENTO LIBERO P.E,. 47 2012.zip 9363.88
Visure Catastali complessive :
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE VISURE CATASTALI complete 25 ui.pdf 708.77 visure catastali complete

Relazione custode sulla Titolarità e validità dell'occupazione
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE Informativa-al-GE_Livello1.pdf 286.81 relazione informativa custode su occupazione e titolarita contratti
Allegati Trascrizioni Pregiudizievoli :
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE elenco pregiudizievolo complessivo 5290.pdf 697.35 Elenco Trascrizioni pregiudizievoli 5290
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE elenco pregiudizievolo complessivo 5715.pdf 897.04 elenco trascrizioni 5715
Elenco spese condominiali singole unità e bilanci :
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE Spese e bilancio condominiale via Agazza Mapp 5715.pdf 17653.9 BIlanci e sigole spese condominiali 5715
ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE Spese e bilancio condominiale via Rubens Mapp 5290.pdf 161.26 elenco bilancio e singole spese condominiali 5290

08-10-2024

L'Esperto alla stima
GEOMETRA Matteo Vianelli