

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **894/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-06-2018 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIOVANNI PANZERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

**001 - Abitazione con giardino ed autorimessa,
002 - Appartamento e Magazzino,
003 - Edificio n°3 piani,
004 - Bilocale Piano Secondo,
005 - Bilocale Piano Terzo e Quarto,
006 - Negozi ed abitazioni**

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A
Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo
Telefono: 035 533016
Fax: 035 533016
Email: emitakop@hotmail.it
Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in **San Paolo D'argon (BG)**
Località/Frazione
VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione con giardino ed autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	19
Corpo: A - Porzione di villa bifamiliare	19
Corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare	19
Corpo: C- Porzione di giardino.....	20
Corpo: D - Porzione di giardino	20
2. DESCRIZIONE	21
DESCRIZIONE GENERALE	21
Corpo: A - Porzione di villa bifamiliare	21
Corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare	22
Corpo: C- Porzione di giardino.....	23
Corpo: D - Porzione di giardino	23
3. PRATICHE EDILIZIE	23
Corpo: A - Porzione di villa bifamiliare	23
Corpo: A - Porzione di villa bifamiliare	23
Corpo: A - Porzione di villa bifamiliare	23
Corpo: A - Porzione di villa bifamiliare	24
Corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare	24
Corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare	24
Corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare	24
Corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	25
Corpo: A - Porzione di villa bifamiliare	25
Corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare	25
Corpo: C- Porzione di giardino.....	25
Corpo: D - Porzione di giardino	25
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	26
Corpo: A - Porzione di villa bifamiliare, B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare, C- Porzione di giardino e D - Porzione di giardino	26

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	26
Corpo: A - Porzione di villa bifamiliare	26
Corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare	27
Corpo: C- Porzione di giardino.....	28
Corpo: D - Porzione di giardino	29
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	29
Corpo: A - Porzione di villa bifamiliare	30
Corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare	30
Corpo: C- Porzione di giardino.....	30
Corpo: D - Porzione di giardino	31
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	31
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	34
Corpo: A - Porzione di villa bifamiliare	34
Corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare	35
Corpo: C- Porzione di giardino.....	35
Corpo: D - Porzione di giardino	35
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	36
Corpo: A - Porzione di villa bifamiliare	36
Corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare	38
Corpo: C- Porzione di giardino.....	38
Corpo: D - Porzione di giardino	38
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	39
11. STATO DI POSSESSO	39
Corpo: A - Porzione di villa bifamiliare	39
Corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare	39
Corpo: C- Porzione di giardino.....	39
Corpo: D - Porzione di giardino	40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	40
Criterio di stima	40
Fonti d'informazione	40
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
Prezzo base d'asta del lotto.....	42

SINTESI ELABORATO

1. Informazioni sulla procedura

Giudice: Dott. GIOVANNI PANZERI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-06-2018 ore 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenido: Avv. OMISSIS

2. Informazioni C.T.U.

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Data nomina: 17-01-2018
Data giuramento: 14-02-2018
Cronologia operazioni peritali: Nella giornata del 14/02/2018 il sottoscritto Esperto Estimatore, avanti il cancelliere, prestava il giuramento di rito e sottoscriveva il verbale di accettazione, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 22/06/2018 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali. Il C.T.U. effettuava i sopralluoghi presso i beni oggetto di pignoramento nei quattro Comuni con i relativi accesso agli Uffici Tecnici per verifica della conformità edilizia. Riscontrando molte difformità sullo stato di fatto dei luoghi sia con le pratiche edilizie sia con le schede catastali e sia con i dati del pignoramento richiedeva delle proroghe per il deposito della propria relazione peritale. Inoltre evidenziava incongruenze tra gli atti notarili, l'Ufficio Catasto oltre all'atto di pignoramento, chiedendo all'Ill.mo Giudice un confronto tra le parti.

3. Dati Catastali

Bene: VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4 - San Paolo D'argon (BG) - 24060

Lotto: 001 - Abitazione con giardino ed autorimessa

Identificativo corpo: A - Porzione di villa bifamiliare
Categoria: Abitazione in villini [A7]

.....
 foglio 6, particella 3239, subalterno 712, indirizzo via Gabriele D'Annunzio, 4, piano S1-T-1-2, comune B310 - SAN PAOLO D'ARGON, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 222 mq., rendita € 883,14

Identificativo corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

.....
 1/3., foglio 6, particella 3239, subalterno 713, indirizzo via Gabriele D'Annunzio, 4, piano S1, comune B310 - SAN PAOLO D'ARGON, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq., superficie 37 mq., rendita € 63,21

Identificativo corpo: C - Porzione di giardino
Categoria: Ente urbano [EU]

..... foglio 6, particella 3239,
 subalterno 706, indirizzo Via Francesco Baracca, comune B310 - SAN PAOLO D'ARGON, categoria area urbana, consistenza 441 mq.

Identificativo corpo: D - Porzione di giardino

Categoria: Ente urbano [EU]

Dati Catastali:

foglio 6, particella 3239,
subalterno 707, indirizzo Via Francesco Baracca, comune B310 - SAN PAOLO D'ARGON, categoria area urbana, consistenza 450 mq.

Bene: via sotto il ponte, 2 - Villa D'ogna (BG) - 24020

Lotto: 002 - Appartamento e Magazzino

Identificativo corpo: A - Magazzino

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

foglio 14, particella 501, subalterno 2, indirizzo Via Sotto il Ponte n.2, piano T, comune VILLA D'OGNA - L938, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 27 mq, rendita € 20,66

Identificativo corpo: B - Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati Catastali:

foglio 14, particella 501, subalterno 1, indirizzo Via Sotto il Ponte n.2, comune VILLA D'OGNA - L938, categoria A/5, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 55, rendita € 136,34

Lotto: 003 - Edificio n°3 piani

Identificativo corpo: Edificio 3 piani

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

foglio 14, particella 444, subalterno 702, indirizzo Via Sotto il Ponte n.2, piano T-1-2, comune L938- VILLA D'OGNA, categoria A/4, classe 1, consistenza 7,5 VANI, superficie 159 mq., rendita € 209,17

Bene: via Don Tommaso Morandi, 18 - Fiumenero - Valbondione (BG) - 24020

Lotto: 004 - Bilocale Piano Secondo

Identificativo corpo: A-bilocale P2

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio FI 2, particella 167, subalterno 712, indirizzo Via Don Tommaso Morandi, 18, piano T-2, comune L544 - VALBONDIONE, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 54 mq., rendita € 178,18

Lotto: 005 - Bilocale Piano Terzo e Quarto

Identificativo corpo: A-Bilocale P 3-4

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio 2, particella 167, subalterno 713, indirizzo Via Don Tommaso Morandi, 18, piano T-1-2-3-4, comune L544 - VALBONDIONE, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 91 mq., rendita € 207,87

Bene: via della libertà, 56 - Ponte Nossa (BG) - 24028

Lotto: 006 - Negozi ed abitazioni

Identificativo corpo: A- Negozi Piano Terra

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

, foglio NO 1, particella 162, subalterno 3, indirizzo Via Libertà n.56, piano T, comune F941 - PONTE NOSSA, categoria C/1, classe 1, consistenza 78 mq., superficie 94 mq.,

rendita € 938,61

Identificativo corpo: B- Unità abitative Piano Primo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio NO 1, particella 162, subalterno 7, indirizzo Via Libertà n.56, piano 1, comune F941 - PONTE NOSSA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 96 mq., rendita € 194,19

Identificativo corpo: C- Unità abitative - Piano Secondo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio NO 1, particella 162, subalterno 9, indirizzo Via Libertà n.56, piano 2, comune F941 - PONTE NOSSA, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 73 mq., rendita € 121,37

4. Stato di possesso

Bene: VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4 - San Paolo D'argon (BG) - 24060

Lotto: 001 - Abitazione con giardino ed autorimessa

Identificativo corpo: A - Porzione di villa bifamiliare

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C- Porzione di giardino

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D - Porzione di giardino

Possesso: Altro OMISSIS E FAMIGLIA proprietari.

Bene: via sotto il ponte, 2 - Villa D'ogna (BG) - 24020

Lotto: 002 - Appartamento e Magazzino

Identificativo corpo: A - Magazzino

Possesso: Libero

Identificativo corpo: B - Appartamento

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Edificio n°3 piani

Identificativo corpo: Edificio 3 piani

Possesso: Libero

Bene: via Don Tommaso Morandi, 18 - Fiumenero - Valbondione (BG) - 24020

Lotto: 004 - Bilocale Piano Secondo

Identificativo corpo: A-bilocale P2

Possesso: Libero

Lotto: 005 - Bilocale Piano Terzo e Quarto

Identificativo corpo: A-Bilocale P 3-4

Possesso: Libero

Bene: via della libertà, 56 - Ponte Nossà (BG) - 24028

Lotto: 006 - Negozi ed abitazioni

Identificativo corpo: A- Negozi Piano Terra

Possesso: Libero

Identificativo corpo: B- Unità abitative Piano Primo

Possesso: Libero

Identificativo corpo: C- Unità abitative - Piano Secondo

Possesso: Libero

5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4 - San Paolo D'argon (BG) - 24060

Lotto: 001 - Abitazione con giardino ed autorimessa

Identificativo corpo: A - Porzione di villa bifamiliare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: C- Porzione di giardino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: D - Porzione di giardino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: via sotto il ponte, 2 - Villa D'ogna (BG) - 24020

Lotto: 002 - Appartamento e Magazzino

Identificativo corpo: A - Magazzino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: B - Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Edificio n°3 piani

Identificativo corpo: Edificio 3 piani

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Don Tommaso Morandi, 18 - Fiumenero - Valbondione (BG) - 24020

Lotto: 004 - Bilocale Piano Secondo

Identificativo corpo: A-bilocale P2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Bilocale Piano Terzo e Quarto

Identificativo corpo: A-Bilocale P 3-4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via della libertà, 56 - Ponte Nossà (BG) - 24028

Lotto: 006 - Negozi ed abitazioni

Identificativo corpo: A- Negozi Piano Terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: B- Unità abitative Piano Primo
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: C- Unità abitative - Piano Secondo
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

6. Creditori Iscritti

Bene: VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4 - San Paolo D'argon (BG) - 24060

Lotto: 001 - Abitazione con giardino ed autorimessa

Identificativo corpo: A - Porzione di villa bifamiliare
Creditori Iscritti: OMISSIS

Identificativo corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare
Creditori Iscritti: OMISSIS

Identificativo corpo: C- Porzione di giardino
Creditori Iscritti: OMISSIS

Identificativo corpo: D - Porzione di giardino
Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: via sotto il ponte, 2 - Villa D'ogna (BG) - 24020

Lotto: 002 - Appartamento e Magazzino

Identificativo corpo: A - Magazzino
Creditori Iscritti: OMISSIS

Identificativo corpo: B - Appartamento
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - Edificio n°3 piani

Identificativo corpo: Edificio 3 piani
Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: via Don Tommaso Morandi, 18 - Fiumenero - Valbondione (BG) - 24020

Lotto: 004 - Bilocale Piano Secondo

Identificativo corpo: A-bilocale P2
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 005 - Bilocale Piano Terzo e Quarto

Identificativo corpo: A-Bilocale P 3-4
Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: via della libertà, 56 - Ponte Nossa (BG) - 24028

Lotto: 006 - Negozi ed abitazioni

Identificativo corpo: A- Negozi Piano Terra
Creditori Iscritti: OMISSIS

Identificativo corpo: B- Unità abitative Piano Primo
Creditori Iscritti: OMISSIS

Identificativo corpo: C- Unità abitative - Piano Secondo
Creditori Iscritti: OMISSIS

7. Comproprietari non esegutati

Beni: VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4 - San Paolo D'argon (BG) - 24060

Lotto: 001 - Abitazione con giardino ed autorimessa

Identificativo corpo: A - Porzione di villa bifamiliare

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: C- Porzione di giardino

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Identificativo corpo: D - Porzione di giardino

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

Beni: via sotto il ponte, 2 - Villa D'ogna (BG) - 24020

Lotto: 002 - Appartamento e Magazzino

Identificativo corpo: A - Magazzino

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: B - Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Edificio n°3 piani

Identificativo corpo: Edificio 3 piani

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Don Tommaso Morandi, 18 - Fiumenero - Valbondione (BG) - 24020

Lotto: 004 - Bilocale Piano Secondo

Identificativo corpo: A-bilocale P2

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Bilocale Piano Terzo e Quarto

Identificativo corpo: A-Bilocale P 3-4

Comproprietari: Nessuno

Beni: via della libertà, 56 - Ponte Nossa (BG) - 24028

Lotto: 006 - Negozi ed abitazioni

Identificativo corpo: A- Negozi Piano Terra

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: B- Unità abitative Piano Primo

Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: C- Unità abitative - Piano Secondo

Comproprietari: Nessuno

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4 - San Paolo D'argon (BG) - 24060

Lotto: 001 - Abitazione con giardino ed autorimessa

Identificativo corpo: A - Porzione di villa bifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI - Si precisa che l'esecuzione immobiliare n°894/2017 è stata riunita con l'esecuzione immobiliare n°510/2018.

Identificativo corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: C - Porzione di giardino

Continuità delle trascrizioni: SI - Si precisa che l'esecuzione immobiliare n°894/2017 è stata riunita con l'esecuzione immobiliare n°510/2018.

Identificativo corpo: D - Porzione di giardino

Continuità delle trascrizioni: SI - Si precisa che l'esecuzione immobiliare n°894/2017 è stata riunita con l'esecuzione immobiliare n°510/2018.

Bene: via sotto il ponte, 2 - Villa D'ogna (BG) - 24020

Lotto: 002 - Appartamento e Magazzino

Identificativo corpo: A - Magazzino

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Identificativo corpo: B - Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Edificio n°3 piani

Identificativo corpo: Edificio 3 piani

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Don Tommaso Morandi, 18 - Fiumenero - Valbondione (BG) - 24020

Lotto: 004 - Bilocale Piano Secondo

Identificativo corpo: A-bilocale P2

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Bilocale Piano Terzo e Quarto

Identificativo corpo: A-Bilocale P 3-4

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via della libertà, 56 - Ponte Nossa (BG) - 24028

Lotto: 006 - Negozi ed abitazioni

Identificativo corpo: A- Negozi Piano Terra

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: B- Unità abitative Piano Primo

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: C- Unità abitative - Piano Secondo

Continuità delle trascrizioni: SI

9. Prezzo

Bene: VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4 - San Paolo D'argon (BG) - 24060

Lotto: 001 - Abitazione con giardino ed autorimessa

Prezzo da libero: € 204.060,28

Bene: via sotto il ponte, 2 - Villa D'ogna (BG) - 24020

Lotto: 002 - Appartamento e Magazzino

Prezzo da libero: € 51.192,00

Lotto: 003 - Edificio n°3 piani

Prezzo da libero: € 34.359,72

Bene: via Don Tommaso Morandi, 18 - Fiumenero - Valbondione (BG) - 24020

Lotto: 004 - Bilocale Piano Secondo

Prezzo da libero: € 49.011,00

Lotto: 005 - Bilocale Piano Terzo e Quarto

Prezzo da libero: € 82.507,80

Bene: via della libertà, 56 - Ponte Nossa (BG) - 24028

Lotto: 006 - Negozi ed abitazioni

Prezzo da libero: € 65.609,80

Beni in San Paolo D'argon (BG)
VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Lotto: 001 - Abitazione con giardino ed autorimessa

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - N.B. Dalle verifiche effettuate dall'Esperto Estimatore è emerso che il [redacted] acquistavano gli immobili facenti parte del lotto 1 con atto di compravendita Notaio Peppino Nosari del 08/05/1991 e trascritto a Bergamo ai n.ri 15896/11950 in data 24/05/1991. Nell'atto i beni erano identificati da planimetria catastale nella quale con colori diversi venivano individuati gli immobili di compravendita. Per quanto riguarda le rispettive aree urbane destinate a giardino vengono descritte con utilizzo esclusivo delle singole attigue porzioni di fabbricato con colorazione gialla e verde in quanto non era ancora stato censito al N.C.E.U. ma denunciato all'U.T.E. del comune di San Paolo d'Argon con scheda di variazione registrata al n. 3830 in data 20/03/1991 al prot. 3830/91-c e 3830/91-f. Se ne deduce che il giardino distinto con il mappale 3239 sub. 706 risulta di proprietà del [redacted] mentre il mappale 3239 sub. 707 di proprietà del [redacted]. Diversamente è stato trascritto e intestato catastalmente. Pertanto le quote pignorate non corrispondono alle effettive proprietà. In conseguenza è stato pignorato il sub. 707 che non risulta di proprietà degli esecutati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Porzione di villa bifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Quota e tipologia del diritto

3/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedovo

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

[redacted] età per 3/4
[redacted] foglio 6,
particella 3239, subalterno 712, indirizzo via Gabriele D'Annunzio, 4, piano S1-T-1-2, comune B310
- SAN PAOLO D'ARGON, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 222 mq., rendita €
883,14

Confini: da nord in senso orario: giardino di proprietà (sub.706), sub.705, altra proprietà (sub.702), giardino di proprietà (sub.706)

Identificativo corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Quota e tipologia del diritto

3/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedovo

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

glio 6, particella 3239, subalterno 713, indirizzo via Gabriele D'Annunzio, 4, piano S1, comune B310 - SAN PAOLO D'ARGON, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq., superficie 37 mq., rendita € 63,21

Confini: da nord in senso orario: sub.712, corsello comune, altra unità immobiliare (sub.703), sub.712.

Identificativo corpo: C- Porzione di giardino.

Ente urbano [EU] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Quota e tipologia del diritto

15/40 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

5/40 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 6, particella 3239, subalterno 706, indirizzo Via Francesco Baracca, comune B310 - SAN PAOLO D'ARGON, categoria area urbana, consistenza 441 mq.

Identificativo corpo: D - Porzione di giardino.

Ente urbano [EU] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Quota e tipologia del diritto

15/40 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

5/40 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 6, particella 3239, subalterno 707, indirizzo Via Francesco Baracca, comune B310 - SAN PAOLO D'ARGON, categoria area urbana, consistenza 450 mq.

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

Trattasi di porzione di villa bifamiliare posta in zona periferica, nelle immediate vicinanze dell'arteria principale che attraversa il paese ma non risente del traffico di passaggio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A - Porzione di villa bifamiliare**

Trattasi di porzione di villa bifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato. Al suo interno vi sono due appartamenti distinti ed ognuno con il proprio ingresso indipendente.

Superficie complessiva di circa mq **281,15**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Presenza di impianto a pannelli solari, attualmente non è in funzione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B - Autorimessa in porzione villa bifamiliare**

Trattasi di autorimessa al piano seminterrato di villa bifamiliare con accesso da corsello comune. Al momento del sopralluogo il bene non era adibito ad autorimessa, infatti la basculante d'ingresso risultava murata dall'interno.

Superficie complessiva di circa mq **27,95**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al corpo **C- Porzione di giardino**

Giardino attrezzato di pertinenza alle unità abitative composto da tappeto erboso con passaggi pedonali, alberi, siepi, attrezzature da giardino.

Superficie complessiva di circa mq **441,00**

E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al corpo **D - Porzione di giardino**

Giardino attrezzato di pertinenza alla unità abitativa NON oggetto di pignoramento composto da tappeto erboso con passaggi pedonali, alberi, siepi, attrezzature da giardino.

Superficie complessiva di circa mq **450,00**

E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: buono

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in **VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4**

Numero pratica: C.E. 12/81

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione casa di civile abitazione - quadrifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/1981 al n. di prot. 484

Abitabilità/agibilità in data 12/04/1991 al n. di prot. 12/81

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di villa bifamiliare

Abitazione in villini [A7] sito in **VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4**

Numero pratica: C.E. 171/89

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla C.E. 12/81 del 27/01/1982

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 22/12/1989 al n. di prot. 7070

Abitabilità/agibilità in data 12/04/1991 al n. di prot. 12/81

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di villa bifamiliare

Abitazione in villini [A7] sito in **VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4**

Numero pratica: DIA prot.1130 del 24/02/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere edili per l'installazione della piattaforma in struttura prefabbricata - superamento barriere architettoniche

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2005 al n. di prot. 1130

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di villa bifamiliare

Abitazione in villini [A7] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Numero pratica: D.I.A. prot. 2165 del 13/04/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione opere interne in fabbricato Esistente relativo al recupero sottotetto ai fini abitativi Legge 12/2005

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/04/2006 al n. di prot. 2165

NOTE: Non sono stati versati gli oneri di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di villa bifamiliare

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Numero pratica: C.E. 12/81

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione casa di civile abitazione - quadrifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/1981 al n. di prot. 484

Abitabilità/agibilità in data 12/04/1991 al n. di prot. 12/81

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Numero pratica: C.E. 171/89

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla C.E. 12/81 del 27/01/1982

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/11/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 22/12/1989 al n. di prot. 7070

Abitabilità/agibilità in data 12/04/1991 al n. di prot. 12/81

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Numero pratica: DIA prot.1130 del 24/02/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere edili per l'installazione della piattaforma in struttura prefabbricata - superamento barriere architettoniche

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2005 al n. di prot. 1130

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Numero pratica: D.I.A. prot. 2165 del 13/04/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione opere interne in fabbricato Esistente relativo al recupero sottotetto ai fini abitativi Legge 12/2005

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/04/2006 al n. di prot. 2165

NOTE: Non sono stati versati gli oneri di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione in villini [A7] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono stati versati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria con pagamento degli oneri

oneri di urbanizzazione e costruzione: € 5.000,00

spese tecniche: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Note: Gli importi indicati sono stati calcolati in collaborazione con l'ufficio tecnico sulla base del calcolo approssimativo dell'incremento del volume abitativo rilevato dagli elaborati presenti agli atti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto riguarda il sottotetto si precisa che è stata presentata dia per opere interne e recupero sottotetto. Le opere sono state regolarmente realizzate ma non sono stati versati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e gli oneri relativi al costo di costruzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di villa bifamiliare

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La basculante di ingresso risulta tamponata dall'interno e realizzati alcuni tavolati interni e aperture porte che ne hanno modificato la dimensione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

Ente urbano [EU] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Porzione di giardino

Ente urbano [EU] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Porzione di giardino

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Abitazione in villini [A7] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n° 15 del 03/06/2010
Zona omogenea:	R4 - Residenziale Esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15 Zone R2, R3, R4: residenziali esistenti Il piano classifica, in ragione della loro collocazione e della densità edificatoria, le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R2, R3 ed R4. In tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso di dette aree è residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore parametri edificatori di zona.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di villa bifamiliare, B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare, C- Porzione di giardino e D - Porzione di giardino

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A - Porzione di villa bifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Quota e tipologia del diritto

3/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedovo

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED] tà per 3/4
[REDACTED] foglio 6,
particella 3239, subalterno 712, indirizzo via Gabriele D'Annunzio, 4, piano S1-T-1-2, comune B310
- SAN PAOLO D'ARGON, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 222 mq., rendita €
883,14

Confini: da nord in senso orario: giardino di proprietà (sub.706), sub.705, altra proprietà
(sub.702), giardino di proprietà (sub.706)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole modifiche di distribuzione interna e la
presenza di un ascensore

Regolarizzabili mediante: presentazione scheda aggiornata

Descrizione delle opere da aggiornare: modifiche di alcuni tavolati interni al piano seminterrato,
chiusura della porta della camera al piano primo e inserimento dell'ascensore realizzato esterna-
mente all'abitazione e regolarmente autorizzato con pratica edilizia.

aggiornamento schede catastali comprensiva di diritti: € 550,00

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

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che la consistenza
dell'immobile corrisponde allo stato di fatto con piccole modifiche di distribuzione interna e la
presenza di un ascensore. Inoltre il sottotetto rappresentato nella scheda catastale non risulta ab-
itabile in quanto non sono stati versati gli oneri di costruzione e urbanizzazione, quindi per l'Uffi-
cio Tecnico del Comune di San Paolo d'Argon le opere realizzate con la DIA prot.2165 del
13/04/2006 risultano abusive.

Identificativo corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Quota e tipologia del diritto

3/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedovo

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]
[REDACTED] glio 6, particella 3239, subalterno 713, indirizzo via Gabriele D'Annunzio, 4, piano S1, comune
B310 - SAN PAOLO D'ARGON, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq., superficie 37 mq.,
rendita € 63,21

Confini: da nord in senso orario: sub.712, corsello comune, altra unità immobiliare (sub.703),
sub.712.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica tavolati interni

Regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

aggiornamento scheda catastale con diritti: € 350,00

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

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che la consistenza dell'immobile corrisponde allo stato di fatto. La basculante di ingresso risulta tamponata dall'interno e modificati dei tavolati interni e aperture porte.

Identificativo corpo: C- Porzione di giardino.

Ente urbano [EU] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Quota e tipologia del diritto

15/40 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

5/40 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

....., foglio 6, particella 3239, subalterno 706, indirizzo Via Francesco Baracca, comune B310 - SAN PAOLO D'ARGON, categoria area urbana, consistenza 441 mq.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: intestazione e quote di proprietà non corrette

Regolarizzabili mediante: istanza di rettifica atto e successione

Descrizione delle opere da aggiornare: intestazione delle visure catastali con presentazione di istanza di rettifica con riferimento all'atto di compravendita in marca da bollo; presentazione di successione con rettifica riportante le firme di tutti i proprietari; Voltura della successione di rettifica.

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

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il giardino, area urbana, distinto con il mappale 3239 sub. 706 risulta di proprietà del Sig. OMISSIS e OMISSIS (in morte della sig.ra OMISSIS) mentre il mappale 3239 sub. 707 di proprietà del Sig. OMISSIS. Diversamente è stato trascritto e intestato catastalmente. Pertanto le quote pignorate non corrispondono alle effettive proprietà. Di conseguenza è stato pignorato il sub. 707 che non risulta di proprietà degli esecutati.

Identificativo corpo: D - Porzione di giardino.
Ente urbano [EU] sito in VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Quota e tipologia del diritto

15/40 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

5/40 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 6, particella 3239, subal-
terno 707, indirizzo Via Francesco Baracca, comune B310 - SAN PAOLO D'ARGON, categoria area
urbana, consistenza 450 mq.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: intestazione e quote di proprietà non corrette

Regularizzabili mediante: istanza di rettifica atto e successione

Descrizione delle opere da aggiornare: intestazione delle visure catastali con presentazione di
istanza di rettifica con riferimento all'atto di compravendita in marca da bollo; presentazione di
successione con rettifica riportante le firme di tutti i proprietari; Voltura della successione di ret-
tifica.

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

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il giardino, area urbana, distinto
con il mappale 3239 sub. 707 risulta di proprietà del Sig. OMISSIS mentre il mappale 3239 sub. 707
di proprietà del Sig. OMISSIS. Diversamente è stato trascritto e intestato catastalmente. Pertanto
le quote pignorate non corrispondono alle effettive proprietà. Di conseguenza è stato pignorato il
sub. 707 che non risulta di proprietà degli esecutati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/05/1991.** In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/05/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di com-
pravendita - a rogito di Dott. Peppino Nosari, in data 08/05/1991, ai nn. 99.753; trascritto a Bergamo, in
data 24/05/1991, ai nn. 15.896/11.950.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di
successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri
immobiliari: SI - a rogito di Dott. Peppino Nosari, in data 12/12/2012, ai nn. 155.059; registrato a Ber-
gamo 1, in data 11/01/2013, ai nn. 61/ vol. 9.990; trascritto a Bergamo, in data 20/02/2013, ai nn.
6.967/4.875.

Note: Accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario trascritta a Bergamo in data 18/12/2012
ai n.ri 54.211/36.971 in forza di atto a rogito Dott. Peppino Nosari, Notaio in alzano Lombardo (BG) in

data 12/12/2012 rep. n.155.059 dalla sig.ra OMISSIS, nata a Civate al Piano (BG) il OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si precisa che l'esecuzione immobiliare n°894/2017 è stata riunita con l'esecuzione immobiliare n°510/2018.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di villa bifamiliare

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/05/1991.** In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/05/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Peppino Nosari, in data 08/05/1991, ai nn. 99.753; trascritto a Bergamo, in data 24/05/1991, ai nn. 15.896/11.950.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Dott. Peppino Nosari, in data 12/12/2012, ai nn. 155.059; registrato a Bergamo 1, in data 11/01/2013, ai nn. 61/ vol. 9.990; trascritto a Bergamo, in data 20/02/2013, ai nn. 6.967/4.875.

Note: Accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario trascritta a Bergamo in data 18/12/2012 ai n.ri 54.211/36.971 in forza di atto a rogito Dott. Peppino Nosari, Notaio in alzano Lombardo (BG) in data 12/12/2012 rep. n.155.059 dalla sig.ra OMISSIS, nata a Civate al Piano (BG) il OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/05/1991.** In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/05/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Peppino Nosari, in data 08/05/1991, ai nn. 99.753; trascritto a Bergamo, in data 24/05/1991, ai nn. 15.896/11.950.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Dott. Peppino Nosari, in data 12/12/2012, ai nn. 155.059; registrato a Bergamo 1, in data 11/01/2013, ai nn. 61/ vol. 9.990; trascritto a Bergamo, in data 20/02/2013, ai nn. 6.967/4.875.

Note: Accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario trascritta a Bergamo in data 18/12/2012 ai n.ri 54.211/36.971 in forza di atto a rogito Dott. Peppino Nosari, Notaio in alzano Lombardo (BG) in data 12/12/2012 rep. n.155.059 dalla sig.ra OMISSIS, nata a Civate al Piano (BG) il OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si precisa che l'esecuzione immobiliare n°894/2017 è stata riunita con l'esecuzione immobiliare n°510/2018.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Porzione di giardino

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/05/1991.** In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/05/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Peppino Nosari, in data 08/05/1991, ai nn. 99.753; trascritto a Bergamo, in data 24/05/1991, ai nn. 15.896/11.950.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri

immobiliari: SI - a rogito di Dott. Peppino Nosari, in data 12/12/2012, ai nn. 155.059; registrato a Bergamo 1, in data 11/01/2013, ai nn. 61/ vol. 9.990; trascritto a Bergamo, in data 20/02/2013, ai nn. 6.967/4.875.

Note: Accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario trascritta a Bergamo in data 18/12/2012 ai n.ri 54.211/36.971 in forza di atto a rogito Dott. Peppino Nosari, Notaio in alzano Lombardo (BG) in data 12/12/2012 rep. n.155.059 dalla sig.ra OMISSIS, nata a Cividate al Piano (BG) il OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si precisa che l'esecuzione immobiliare n°894/2017 è stata riunita con l'esecuzione immobiliare n°510/2018.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Porzione di giardino

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 30/07/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/1998 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 340.000.000; Importo capitale: € 200.000.000; Note: in capo agli originari prot. n.3.830/91c e 3.830/91/f del 20-03-1991 del catasto Fabbricati del Comune di San Paolo d'Argon. Debi-

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: grava in capo agli originari mappali 3.239 subalterni 701 e 704 del Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo d'Argon. Debitori non datori di ipoteca:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 30/09/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 119.866,63; Importo capitale: € 90.712,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 21/09/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2017 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 21/04/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; Note: grava in capo agli originari mappali 3.239 subalterni 701 e 704 del Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo d'Argon. Debitori non datori di ipoteca:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo; A rogito di OMISSIS in data 03/04/1995 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/04/1995 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 221.000.000; Importo capitale: L. 130.000.000; Note: SCADUTA NON RINNOVATA come indicato nella relazione Notarile.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di villa bifamiliare

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 30/07/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/1998 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 340.000.000; Importo capitale: € 200.000.000; Note: in capo agli originari prot. n.3.830/91c e 3.830/91/f del 20-03-1991 del catasto Fabbricati del Comune di San Paolo d'Argon. Debi-

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: grava in capo agli originari mappali 3.239 subalterni 701 e 704 del Catasto Fabbricati del Comune di San paolo d'Argon. Debitori non datori di ipoteca:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 30/09/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 119.866,63; Importo capitale: € 90.712,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 21/09/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2017 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 21/04/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; Note: grava in capo agli originari mappali 3.239 subalterni 701 e 704 del Catasto Fabbricati del Comune di San paolo d'Argon. Debitori non datori di ipoteca:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo; A rogito di OMISSIS in data 03/04/1995 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/04/1995 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 221.000.000; Importo capitale: L. 130.000.000; Note: SCADUTA NON RINNOVATA come indicato nella relazione Notarile.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 30/07/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/1998 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 340.000.000; Importo capitale: € 200.000.000; Note: in capo agli originari prot. n.3.830/91c e 3.830/91/f del 20-03-1991 del catasto Fabbricati del Comune di San Paolo d'Argon. Debi-

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: grava in capo agli originari mappali 3.239 subalterni 701 e 704 del Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo d'Argon. Debitori non datori di ipoteca:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 30/09/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 119.866,63; Importo capitale: € 90.712,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 21/09/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2017 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 21/04/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; Note: grava in capo agli originari mappali 3.239 subalterni 701 e 704 del Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo d'Argon. Debitori non datori di ipoteca:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo; A rogito di OMISSIS in data 03/04/1995 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/04/1995 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 221.000.000; Importo capitale: L. 130.000.000; Note: SCADUTA NON RINNOVATA come indicato nella relazione Notarile.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Porzione di giardino

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 30/07/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/1998 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 340.000.000; Importo capitale: € 200.000.000; Note: in capo agli originari prot.

n.3.830/91c e 3.830/91/f del 20-03-1991 del catasto Fabbricati del Comune di San Paolo d'Argon. Debi-

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: grava in capo agli originari mappali 3.239 subalterni 701 e 704 del Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo d'Argon. Debitori non datori di ipoteca:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 30/09/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 119.866,63; Importo capitale: € 90.712,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 21/09/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2017 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 21/04/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; Note: grava in capo agli originari mappali 3.239 subalterni 701 e 704 del Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo d'Argon. Debitori non datori di ipoteca:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo; A rogito di OMISSIS in data 03/04/1995 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/04/1995 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 221.000.000; Importo capitale: L. 130.000.000; Note: SCADUTA NON RINNOVATA come indicato nella relazione Notarile.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Porzione di giardino

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Porzione di villa bifamiliare

Abitazione in villini [A7] sito in San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: C- Porzione di giardino

Ente urbano [EU] sito in San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: D - Porzione di giardino

Ente urbano [EU] sito in San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Porzione di villa bifamiliare

Abitazione in villini [A7] sito in San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Accessibile solamente il piano primo tramite ascensore. Si precisa che al piano terra dovrà essere realizzata una rampa per l'accesso all'ascensore che ad oggi presenta un gradino.

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: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C- Porzione di giardino

Ente urbano [EU] sito in San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D - Porzione di giardino
Ente urbano [EU] sito in San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Porzione di villa bifamiliare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di porzione di villa bifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato. Al suo interno vi sono due appartamenti distinti indicati nella tabella sottostante in A1 e A2 seguito da P.s1 (piano interrato) P.T (piano rialzato) P.1 (piano primo) P.2 (piano secondo).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
A1-P.S1: DISIM-PEGNO	sup lorda di pavimento	9,10	0,70	6,37
A1-P.S1:LA-VANDERIA	sup lorda di pavimento	10,50	0,70	7,35
A1-P.S1: STIRERIA	sup lorda di pavimento	11,40	0,70	7,98
A1-P.S1:RI-POSTIGLIO 1	sup lorda di pavimento	2,15	0,70	1,51
A1-P.S1:CANTINA	sup lorda di pavimento	6,20	0,70	4,34
A1-P.S1: RI-POSTIGLIO 2 (sottoscala)	sup lorda di pavimento	2,95	0,70	2,07
A1-P.S1: RI-POSTIGLIO 3	sup lorda di pavimento	3,05	0,70	2,14
A1-P.T: INGRESSO	sup lorda di pavimento	8,95	1,00	8,95
A1-P.T: DISIM-PEGNO 1	sup lorda di pavimento	12,10	1,00	12,10

A1-P.T: SOG-GIORNO	sup lorda di pavimento	22,20	1,00	22,20
A1-P.T: DISIM-PEGNO 2	sup lorda di pavimento	6,40	1,00	6,40
A1-P.T: COTTURA	sup lorda di pavimento	7,10	1,00	7,10
A1-P.T: CAMERA 1	sup lorda di pavimento	9,10	1,00	9,10
A1-P.T: BAGNO	sup lorda di pavimento	6,95	1,00	6,95
A1-P.1:CAMERA 2	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
A1-P.1: BALCONE	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
A2-P.1: DISIM-PEGNO 1	sup lorda di pavimento	5,15	1,00	5,15
A2-P.1: SOG-GIORNO	sup lorda di pavimento	17,65	1,00	17,65
A2-P.1: COTTURA	sup lorda di pavimento	4,40	1,00	4,40
A2-P.1: DISIM-PEGNO 2	sup lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
A2-P.1: BAGNO	sup lorda di pavimento	9,65	1,00	9,65
A2-P.1: CAMERA	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
A2-P.1: BALCONE	sup lorda di pavimento	7,20	0,33	2,38
A2-P.2: STUDIO	sup lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00
A2-P.2: RI-POSTIGLIO	sup lorda di pavimento	5,25	0,50	2,63
A2-P.2: BAGNO	sup lorda di pavimento	7,70	0,50	3,85
A2-P.2: SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	38,00	0,10	3,80
		281,15		206,69

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	27,95	1,00	27,95
		27,95		27,95

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Identificativo corpo: C- Porzione di giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
GIARDINO	sup lorda di pavimento	280,00	0,10	28,00
GIARDINO	sup lorda di pavimento	161,00	0,02	3,22
		441,00		31,22

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: D - Porzione di giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
GIARDINO	sup lorda di pavimento	280,00	0,10	28,00
GIARDINO	sup lorda di pavimento	170,00	0,02	3,40
		450,00		31,40

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La porzione di villa bifamiliare risulta allo stato di fatto già suddivisa in due unità abitative distinte ma risultano ancora inserite in un'unica scheda catastale. L'esperto Estimatore ha valutato la possibilità di dividere i beni, ma nello stato dei luoghi, le difformità presenti e le problematiche riscontrate sulle quote di proprietà delle aree urbane (giardini) ha ritenuto opportuna la valutazione in un lotto unico al fine di non comprometterne la vendibilità stessa.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Porzione di villa bifamiliare

Abitazione in villini [A7] sito in San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: La porzione di villa è suddivisa in n° 2 unità abitative. Il piano terra, seminterrato ed una stanza posta al piano primo è occupata dal sig. OMISSIS, il rimanente piano primo e il piano secondo (sottotetto) sono occupati dal Sig. OMISSIS con moglie. Allo stato di fatto ogni appartamento risulta autonomo ed indipendente.

Identificativo corpo: B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'autorimessa è occupata dal Sig. OMISSIS.

Identificativo corpo: C- Porzione di giardino

Ente urbano [EU] sito in San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dalle verifiche effettuate dall'Esperto Estimatore è emerso che il sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS (moglie) acquistavano gli immobili facenti parte del lotto 1 con atto di compravendita Notaio Peppino Nosari del 08/05/1991 e trascritto a Bergamo ai n.ri 15896/11950 in data 24/05/1991. Nell'atto i beni erano identificati da planimetria catastale nella quale con colori diversi venivano individuati gli immobili di compravendita. Per quanto riguarda le rispettive aree urbane destinate a giardino vengono descritte con utilizzo esclusivo delle singole attigue porzioni di fabbricato con colorazione gialla e verde in quanto non era ancora stato censito al N.C.E.U. ma denunciato all'U.T.E. del comune di San Paolo d'Argon con scheda di variazione registrata al n. 3830 in data 20/03/1991 al prot. 3830/91-c e 3830/91-f. Se ne deduce che il giardino distinto con il mappale 3239 sub. 706 risulta di proprietà del Sig. OMISSIS e OMISSIS (in morte della sig.ra OMISSIS) mentre il mappale 3239 sub. 707 di proprietà del Sig. OMISSIS. Diversamente è stato trascritto e intestato catastalmente. Pertanto le quote pignorate non corrispondono alle effettive proprietà. In conseguenza è stato pignorato il sub. 707 che non risulta di proprietà degli esecutati.

Identificativo corpo: D - Porzione di giardino**Ente urbano [EU] sito in San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4****Altro** OMISSIS E FAMIGLIA proprietari.

Note: Dalle verifiche effettuate dall'Esperto Estimatore è emerso che il sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS (moglie) acquistavano gli immobili facenti parte del lotto 1 con atto di compravendita Notaio Peppino Nosari del 08/05/1991 e trascritto a Bergamo ai n.ri 15896/11950 in data 24/05/1991. Nell'atto i beni erano identificati da planimetria catastale nella quale con colori diversi venivano individuati gli immobili di compravendita. Per quanto riguarda le rispettive aree urbane destinate a giardino vengono descritte con utilizzo esclusivo delle singole attigue porzioni di fabbricato con colorazione gialla e verde in quanto non era ancora stato censito al N.C.E.U. ma denunciato all'U.T.E. del comune di San Paolo d'Argon con scheda di variazione registrata al n. 3830 in data 20/03/1991 al prot. 3830/91-c e 3830/91-f. Se ne deduce che il giardino distinto con il mappale 3239 sub. 706 risulta di proprietà del Sig. OMISSIS e OMISSIS (in morte della sig.ra OMISSIS) mentre il mappale 3239 sub. 707 di proprietà del Sig. OMISSIS. Diversamente è stato trascritto e intestato catastalmente. Pertanto le quote pignorate non corrispondono alle effettive proprietà. In conseguenza è stato pignorato il sub. 707 che non risulta di proprietà degli esecutati.

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

L'esperto Estimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa 2018 - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2018.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Paolo D'Argon (BG).

12.3 Valutazione corpi:**A - Porzione di villa bifamiliare. Abitazione in villini [A7]****San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 194.244,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A1-P.S1: DISIMPEGNO	6,37	€ 950,00	€ 6.051,50
A1-P.S1:LAVANDERIA	7,35	€ 950,00	€ 6.982,50
A1-P.S1: STIRERIA	7,98	€ 950,00	€ 7.581,00
A1-P.S1:RIPOSTIGLIO 1	1,51	€ 950,00	€ 1.434,50

A1-P.S1:CANTINA	4,34	€ 950,00	€ 4.123,00
A1-P.S1: RIPOSTIGLIO 2 (sottoscala)	2,07	€ 950,00	€ 1.966,50
A1-P.S1: RIPOSTIGLIO 3	2,14	€ 950,00	€ 2.033,00
A1-P.T: INGRESSO	8,95	€ 950,00	€ 8.502,50
A1-P.T: DISIMPEGNO 1	12,10	€ 950,00	€ 11.495,00
A1-P.T: SOGGIORNO	22,20	€ 950,00	€ 21.090,00
A1-P.T: DISIMPEGNO 2	6,40	€ 950,00	€ 6.080,00
A1-P.T: COTTURA	7,10	€ 650,00	€ 4.615,00
A1-P.T: CAMERA 1	9,10	€ 950,00	€ 8.645,00
A1-P.T: BAGNO	6,95	€ 950,00	€ 6.602,50
A1-P.1:CAMERA 2	19,00	€ 950,00	€ 18.050,00
A1-P.1: BALCONE	2,64	€ 950,00	€ 2.508,00
A2-P.1: DISIMPEGNO 1	5,15	€ 950,00	€ 4.892,50
A2-P.1: SOGGIORNO	17,65	€ 950,00	€ 16.767,50
A2-P.1: COTTURA	4,40	€ 950,00	€ 4.180,00
A2-P.1: DISIMPEGNO 2	2,00	€ 950,00	€ 1.900,00
A2-P.1: BAGNO	9,65	€ 950,00	€ 9.167,50
A2-P.1: CAMERA	19,00	€ 950,00	€ 18.050,00
A2-P.1: BALCONE	2,38	€ 950,00	€ 2.261,00
A2-P.2: STUDIO	10,00	€ 950,00	€ 9.500,00
A2-P.2: RIPOSTIGLIO	2,63	€ 950,00	€ 2.498,50
A2-P.2: BAGNO	3,85	€ 950,00	€ 3.657,50
A2-P.2: SOTTOTETTO	3,80	€ 950,00	€ 3.610,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 194.244,50

Valore corpo	€ 194.244,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 194.244,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 194.244,50

**B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.552,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	27,95	€ 950,00	€ 26.552,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 26.552,50

Valore corpo	€ 26.552,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 26.552,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.552,50

**C- Porzione di giardino. Ente urbano [EU]
San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.659,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GIARDINO	28,00	€ 950,00	€ 26.600,00
GIARDINO	3,22	€ 950,00	€ 3.059,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 29.659,00

Valore corpo € 29.659,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 29.659,00

Valore complessivo diritto e quota € 14.829,50

**D - Porzione di giardino. Ente urbano [EU]
San Paolo D'argon (BG), VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.830,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GIARDINO	28,00	€ 950,00	€ 26.600,00
GIARDINO	3,40	€ 950,00	€ 3.230,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 29.830,00

Valore corpo € 29.830,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 29.830,00

Valore complessivo diritto e quota € 14.915,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Porzione di villa bifamiliare	Abitazione in vil- lini [A7]	206,69	€ 194.244,50	€ 194.244,50
B - Autorimessa in porzione di villa bifamiliare	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	27,95	€ 26.552,50	€ 26.552,50
C- Porzione di giardino	Ente urbano [EU]	31,22	€ 29.659,00	€ 14.829,50
D - Porzione di giardino	Ente urbano [EU]	31,40	€ 29.830,00	€ 14.915,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%) € 37.581,23

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 204.060,28

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 204.060,28