

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 525/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

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

**Codice fiscale:**

**Partita IVA:**

**Studio in:**

**Telefono:**

**Email:**

**Pec:** [alessandra.morri@archiworldpec.it](mailto:alessandra.morri@archiworldpec.it)

Beni in **Martinengo (BG)**

Località/Frazione

Via Milano 13

**INDICE****Lotto: 001 - Abitazione**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	8
Corpo: Abitazione sub 4 .....	8
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	8
DESCRIZIONE GENERALE .....	8
Corpo: Abitazione sub 4 .....	9
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	11
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	11
Corpo: Abitazione sub 4 .....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	12
Corpo: Abitazione sub 4 .....	12
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
Corpo: Abitazione sub 4 .....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Corpo: .....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: Abitazione sub 4 .....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	14
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	14
Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi .....	14
Adeguamenti e correzioni della stima .....	14
Prezzo base d'asta del lotto .....	15

**Lotto: 002 - Tettoia sub 703**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	16
---	----

Corpo: Tettoia sub 703 .....	16
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>16</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	16
Corpo: Tettoia sub 703 .....	17
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>17</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>17</b>
Corpo: Tettoia sub 703 .....	17
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>18</b>
Corpo: Tettoia sub 703 .....	18
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>18</b>
Corpo: Tettoia sub 703 .....	18
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>18</b>
Corpo: .....	19
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>19</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>19</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>20</b>
Corpo: Tettoia sub 703 .....	20
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>20</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>20</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>20</b>
Criterio di stima .....	20
Fonti d'informazione .....	20
Valutazione corpi .....	20
Adeguamenti e correzioni della stima .....	21
Prezzo base d'asta del lotto .....	21

### **Lotto: 003 - Area urbana sub 702**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>22</b>
Corpo: Area urbana sub 702 .....	22
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>22</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	22
Corpo: Area urbana sub 702 .....	23
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>23</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>24</b>
Corpo: Area urbana sub 702 .....	24
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>24</b>

Corpo: Area urbana sub 702 .....	24
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>24</b>
Corpo: Area urbana sub 702 .....	24
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>24</b>
Corpo: .....	25
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>25</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>25</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>26</b>
Corpo: Area urbana sub 702 .....	26
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>26</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>26</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>26</b>
Criterio di stima .....	26
Fonti d'informazione .....	26
Valutazione corpi .....	26
Adeguamenti e correzioni della stima .....	27
Prezzo base d'asta del lotto .....	27

### Lotto: 004 - Stalla sub 701

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>28</b>
Corpo: Stalla sub 701 .....	28
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>28</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	28
Corpo: Stalla sub 701 .....	29
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>30</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>30</b>
Corpo: Stalla sub 701 .....	30
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>30</b>
Corpo: Stalla sub 701 .....	30
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>31</b>
Corpo: Stalla sub 701 .....	31
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>31</b>
Corpo: .....	31
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>31</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>32</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>32</b>

Corpo: Stalla sub 701 .....	32
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>33</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>33</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>33</b>
Criterio di stima .....	33
Fonti d'informazione .....	33
Valutazione corpi .....	33
Adeguamenti e correzioni della stima .....	33
Prezzo base d'asta del lotto .....	34

### **Lotto: 005 - Stalla Mapp.le 6653**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>35</b>
Corpo: Stalla Mapp.le 6653 .....	35
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>35</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	35
Corpo: Stalla Mapp.le 6653 .....	36
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>37</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>38</b>
Corpo: Stalla Mapp.le 6653 .....	38
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>38</b>
Corpo: Stalla Mapp.le 6653 .....	38
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>38</b>
Corpo: Stalla Mapp.le 6653 .....	38
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>38</b>
Corpo: .....	39
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>39</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>40</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>40</b>
Corpo: Stalla Mapp.le 6653 .....	40
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>41</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>41</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>41</b>
Criterio di stima .....	41
Fonti d'informazione .....	41
Valutazione corpi .....	41
Adeguamenti e correzioni della stima .....	41

Prezzo base d'asta del lotto ..... 42

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

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

Beni in **Martinengo (BG)**  
Via Milano 13

## Lotto: 001 - Abitazione

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

**Identificativo corpo: Abitazione sub 4.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 13**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 5/8 - Tipologia del diritto: usufrutto

**Quota e tipologia del diritto**

**3/8 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 5/8 - Tipologia del diritto: usufrutto

Note: Si precisa che il Sig. OMISSIS è proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/1. Il Sig. OMISSIS è usufruttuario per la quota di 5/8 e la Sig.ra OMISSIS è usufruttuaria per la quota di 3/8. Il tutto come riportato nella visura catastale. Si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. Pertanto le quote indicate nella visura catastale dovranno essere aggiornate.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 778, subalterno 4, scheda catastale si, indirizzo VIA MILANO 13, piano 1, comune Martinengo, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 VANI, superficie Totale: 141 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 136 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 356,36

*Note generali: Le quote inserite nella sezione "Quota e tipologia di diritto" sono quelle riportate nell'atto di pignoramento immobiliare in quanto la visura catastale non è aggiornata. Si precisa che dovranno essere aggiornate le quote di proprietà nella visura catastale.*

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica- prevalentemente agricola normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**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 di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione sub 4**

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano primo di un edificio, composto da due piani fuori terra e un sottotetto, situato nel Comune di Martinengo (BG), in via Milano 13.

All'unità residenziale si accede tramite scala comune e internamente è composta da cucina, 4 stanze, un ripostiglio, un bagno e un balcone.

Sono presenti oggetti e mobili accatastati nei locali dell'abitazione.

Alla data del sopralluogo, 1 febbraio 2024, non era presente l'impianto di riscaldamento.

Non è stato verificato il funzionamento degli impianti presenti.

Si precisa che la copertura è in amianto. Il valore dell'unità immobiliare compende il costo dello smaltimento dei pannelli di copertura in amianto.

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 298

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato dell'appartamento è scarso con segni di infiltrazioni sui soffitti.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Si precisa che l'impianto non è stato verificato
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: N. 199/1964**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: Sostanziale trasformazione di casa rurale e rustico. Demolizione di tetto e solaio in legno per sostituzione di opere in calcestruzzo semplice

Presentazione in data 15/01/1964 al n. di prot. 199

**Numero pratica: 19/1967**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione e consolidamento rustico per trasformazione in abitazione rurale

Rilascio in data 21/02/1967 al n. di prot. 496

**Numero pratica: VARIANTE 19/1967**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: Costruzione di un ballatoio della larghezza di 1,20m al primo piano

Presentazione in data 16/02/1970 al n. di prot. 694

Rilascio in data 21/03/1970 al n. di prot.

**Numero pratica: 44/1976**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: licenza di costruire

Per lavori: CHIUSURA PORTICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 07/02/1976 al n. di prot. 514

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 44/79

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 4.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 13**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differente disposizione dei tavolati interni, nello specifico del ripostiglio e del bagno, e una finestra aggiuntiva del bagno (lato sud).

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione sub 4.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 13**

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione sub 4.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Milano 13**

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

Note: Si precisa che dovranno essere aggiornate le quote di proprietà nella visura catastale.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/03/1976 al 17/06/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA AUTENTICATA DAL NOTAIO OMISSIS IL 17/06/2003. Il Sig. OMISSIS e OMISSIS vendono a Sig. OMISSIS la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto. Da visura catastale si precisa che il Sig. OMISSIS è proprietario dell'usufrutto per la quota di 5/8, la Sig.ra OMISSIS è proprietario dell'usufrutto per la quota di 3/8. Il Sig. OMISSIS è proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/1. Inoltre si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. Pertanto le quote indicate nella visura catastale dovranno essere aggiornate.

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINNOVAZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS; Importo ipoteca: € 697.216,81; Importo capitale: € 464811,21; Note: SI PRECISA CHE IL DEBITORE NON DATORE INDICATO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E' IL SIG. OMISSIS. ATTO ORIGINARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - IN DATA 19/10/2001 DAL NOTAIO OMISSIS NUMERO DI REPERTORIO 48719 - REGISTRO GENERALE 43692 REGISTRO PARTICOLARE N. 10758 DATA 31/10/2001. CAPITALE 900.000.000 lire interessi 450.000.000 LIRE. A FAVORE DI OMISSIS. ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA DI RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - NOTA DI ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE N. 27209 REGISTRO PARTICOLARE N. 3984 DATA 12/05/2021. CAPITALE 464.811,21 EURO. A FAVORE DI OMISSIS. - DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO OMISSIS. - VIA V. ALFIERI 1 - 31015 CONEGLIANO (TV) il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. .

##### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto giudiziario - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A ro-

gito di OMISSIS in data 22/12/2016 ai nn. OMISSIS; ATTO GIUDIZIARIO - A FAVORE DI OMISSIS. CONTRO OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS/ OMISSIS. il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 20/09/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 30/10/2023 ai nn. OMISSIS; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE A FAVORE DI OMISSIS. VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 - CONEGLIANO (TV) - CONTRO OMISSIS E OMISSIS. il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. Si precisa che le quote del Sig. OMISSIS e OMISSIS sono riportate nell'atto di pignoramento immobiliare Rep. MOD F 5548 / Rep. MOD A/C 7646 dell' 8 settembre 2023 e nella Nota di trascrizione con registro generale n. 59517 e Registro particolare 40753. La quota del Sig. OMISSIS è di 3/8 per il diritto di NUDA PROPRIETA' e 5/8 per il diritto di PROPRIETA' e la Sig.ra OMISSIS è di 3/4 per il diritto di USUFRUTTO.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 4

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese 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):** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Abitazione sub 4

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento (sup. catastale)	sup lorda di pavimento	143,00	1,00	143,00
		<b>143,00</b>		<b>143,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale  
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Abitazione sub 4. Abitazione di tipo economico [A3] Martinengo (BG), Via Milano 13**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 45.760,00.

Si precisa che le quote del Sig. OMISSIS e OMISSIS sono riportate nell'atto di pignoramento immobiliare Rep. MOD F 5548 / Rep. MOD A/C 7646 dell' 8 settembre 2023 e nella Nota di trascrizione con registro generale n. 59517 e Registro particolare 40753. La quota del Sig. OMISSIS è di 3/8 per il diritto di NUDA PROPRIETA' e 5/8 per il diritto di PROPRIETA' e la Sig.ra OMISSIS è di 3/4 per il diritto di USUFRUTTO.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento (sup. catastale)	143,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 45.760,00
Valore corpo			€ 45.760,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.760,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub 4	Abitazione di tipo economico [A3]	143,00	€ 45.760,00	€ 45.760,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.576,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Pratiche edilizie per sanatorie € -2.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 39.184,00

Valore diritto e quota € 39.184,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **39.184,00**

## **Lotto: 002 - Tettoia sub 703**

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

**Identificativo corpo: Tettoia sub 703.**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Via Milano 13**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 10/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 10/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si precisa che il Sig. OMISSIS è proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/2. Il Sig. OMISSIS ha la nuda proprietà per una quota di 250/1000 e l'usufrutto per la quota di 500/1000. La Sig.ra OMISSIS ha la nuda proprietà per una quota di 250/1000 e l'usufrutto per la quota di 500/100. Il Sig. OMISSIS ha la proprietà di 10/20. Il tutto come riportato nella visura catastale. Si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. Pertanto le quote indicate nella visura catastale dovranno essere aggiornate.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 12, particella 3571, subalterno 703, scheda catastale si, indirizzo VIA MILANO 13, piano T, comune Martinengo, categoria C/7, classe U, consistenza 121 mq, superficie Totale 127 mq, rendita € Euro 99,99

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

Le quote inserite nella sezione "Quota e tipologia di diritto" sono quelle riportate nell'atto di pignoramento immobiliare in quanto la visura catastale non è aggiornata. Si precisa che dovranno essere aggiornate le quote di proprietà nella visura catastale.

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** periferica- prevalentemente agricola normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al corpo **Tettoia sub 703**

Trattasi di unità immobiliare ad uso tettoia, posta al piano terra nel Comune di Martinengo (BG), in via Milano 13.

La copertura della tettoia ha una struttura con pilastri e travi in ferro. Si precisa che le travi poggiano sui pilastri e sul muro di tamponamento in prisme in cemento.

L'unità immobiliare ha un tamponamento di chiusura su due lati realizzato in prisme in cemento.

Si precisa che la copertura è realizzata in amianto. Il valore dell'unità immobiliare comprende il costo dello smaltimento dei pannelli di copertura in amianto.

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. h media 333 cm

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è scarso con copertura realizzata in pannelli di amianto.



## 3. PRATICHE EDILIZIE

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Tettoia sub 703.**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Via Milano 13**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come riportato nell'atto del Notaio Dott. OMISSISI del 17 giugno 2003, n. repertorio 60.520 n. raccolta 8.430, "le opere relative alla costruzione dell'appartamento al mappale 778 sub. 4 e della tettoia al mappale 3571 sub. 703 sono state iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967". Si pre-

cisa che dall'accesso agli atti presso il Comune di Martinengo non sono state reperite pratiche edilizie in merito al sub 703. Pertanto non può essere dichiarata la conformità edilizia.

Conformità edilizia:

Nessuna.

Note: Come riportato nell'atto del Notaio Dott. OMISSIS del 17 giugno 2003, n. repertorio 60.520 n. raccolta 8.430, "le opere relative alla costruzione dell'appartamento al mappale 778 sub. 4 e della tettoia al mappale 3571 sub. 703 sono state iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967". Si precisa che dall'accesso agli atti presso il Comune di Martinengo non sono state reperite pratiche edilizie in merito al sub 703. Pertanto non può essere dichiarata la conformità edilizia.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Come riportato nell'atto del Notaio Dott. OMISSIS del 17 giugno 2003, n. repertorio 60.520 n. raccolta 8.430, "le opere relative alla costruzione dell'appartamento al mappale 778 sub. 4 e della tettoia al mappale 3571 sub. 703 sono state iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967". Si precisa che dall'accesso agli atti presso il Comune di Martinengo non sono state reperite pratiche edilizie in merito al sub 703. Pertanto non può essere dichiarata la conformità edilizia.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Tettoia sub 703.**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Via Milano 13**

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Tettoia sub 703.**

**Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Via Milano 13**

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare non è rappresentata nella mappa catastale e che dovranno essere aggiornate le quote di proprietà nella visura catastale.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di -.

Note: A Favore di OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS CONTRO OMISSIS. Nota di trascrizione: L'accettazione tacita d'eredità scaturisce da atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS del 19/10/2001 rep. 48717, trascritto il 31/10/2001 ai nn 43689 RG E 32369 RP in morte di OMISSIS nato a Martinengo il 18/10/40 deceduto il 22/02/1999, giusta dichiarazione di successione devoluta per legge ai coniugi e ai figli.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2001.** In forza di denuncia di successione.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1999 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (PREALLINEAMENTO) n. 18222.1/1999 - Pratica n. 132770 in atti dal 15/11/2000 DIVISIONE del 15/11/2000 Pratica n. 132770 in atti dal 15/11/2000 DIVISIONE (n. 12051.1/2000)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 17/06/2003. In forza di - - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto del 19/10/2001 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 48717 - C.V. Voltura n. 4199.1/2001 - Pratica n. 00357187 in atti dal 10/07/2002. Si riporta quanto indicato nell'atto di vendita: "I Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS vendono ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, che accettano ed acquistano pro indiviso il primo per la quota di 9/18 ed il secondo e la terza, in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 3/18, nel Comune di Martinengo, alla Cascina Storte n. 1 (Catastalmente via Milano)." Si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita

- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA AUTENTICATA DAL NOTAIO OMISSIS IL 17/06/2003. Il Sig. OMISSIS e OMISSIS vendono a Sig. OMISSIS la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto. Da visura catastale si precisa che il Sig. OMISSIS è proprietario dell'usufrutto per la quota di 5/8, la Sig.ra OMISSIS è proprietario dell'usufrutto per la quota di 3/8. Il Sig. OMISSIS è proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/1. Inoltre si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. Pertanto le quote indicate nella visura catastale dovranno essere aggiornate.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 04/01/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; ATTO GIUDIZIARIO - A FAVORE DI OMISSIS & C. CONTRO OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINNOVAZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS; Importo ipoteca: € 697.216,81; Importo capitale: € 464811,21; Note: SI PRECISA CHE IL DEBITORE NON DATORE INDICATO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E' IL SIG. OMISSIS. ATTO ORIGINARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - IN DATA 19/10/2001 DAL NOTAIO OMISSIS NUMERO DI REPERTORIO 48719 - REGISTRO GENERALE 43692 REGISTRO PARTICOLARE N. 10758 DATA 31/10/2001. CAPITALE 900.000.000 lire interessi 450.000.000 LIRE. A FAVORE DI OMISSIS. ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA DI RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - NOTA DI ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE N. 27209 REGISTRO PARTICOLARE N. 3984 DATA 12/05/2021. CAPITALE 464.811,21 EURO. A FAVORE DI OMISSIS. - DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO OMISSIS. - VIA V. ALFIERI 1 - 31015 CONEGLIANO (TV) il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. .

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto giudiziario - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2016 ai nn. OMISSIS; ATTO GIUDIZIARIO - A FAVORE DI OMISSIS. CONTRO OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS/ OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 20/09/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 30/10/2023 ai nn. OMISSIS; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE A FAVORE DI OMISSIS. VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 - CONEGLIANO (TV) - CONTRO OMISSIS E OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia sub 703

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Tettoia sub 703

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Tettoia sup. catastale	sup lorda di pavimento	127,00	1,00	127,00
		<b>127,00</b>		<b>127,00</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2015 per l'importo di euro 1.800,00  
 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 31/07/2030

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

### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 12.1 Criterio di stima:

#### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo.

#### 12.3 Valutazione corpi:

**Tettoia sub 703. Tettoie chiuse o aperte [C7]  
 Martinengo (BG), Via Milano 13**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 6.350,00.

Si precisa che le quote del Sig. OMISSIS e OMISSIS sono riportate nell'atto di pignoramento immobiliare Rep. MOD F 5548 / Rep. MOD A/C 7646 dell' 8 settembre 2023 e nella Nota di trascrizione con registro generale n. 59517 e Registro particolare 40753. La quota del Sig. OMISSIS è di 1/4 per il diritto di NUDA PROPRIETA' e 1/4 per il diritto di PROPRIETA' e la Sig.ra OMISSIS è di 1/4 per il diritto di USUFRUTTO.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia sup. catastale	127,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 6.350,00
Valore corpo			€ 6.350,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.175,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Tettoia sub 703	Tettoie chiuse o aperte [C7]	127,00	€ 6.350,00	€ 3.175,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 635,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 5.715,00

Valore diritto e quota € 2.857,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.857,00

## **Lotto: 003 - Area urbana sub 702**

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

**Identificativo corpo: Area urbana sub 702.**

**sito in Via Milano 13**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 209/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 10/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 209/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 10/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si precisa che il Sig. OMISSIS è proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/2. Il Sig. OMISSIS ha la nuda proprietà per una quota di 209/1000 e l'usufrutto per la quota di 500/1000. La Sig.ra OMISSIS ha la nuda proprietà per una quota di 292/1000 e l'usufrutto per la quota di 500/100. Il Sig. OMISSIS ha la proprietà di 10/20. Il tutto come riportato nella visura catastale. Si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. Pertanto le quote indicate nella visura catastale dovranno essere aggiornate.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 12, particella 779, subalterno 702, scheda catastale si, indirizzo VIA MILANO 13, piano T, comune Martinengo, categoria F/1, consistenza 96 mq

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

Le quote inserite nella sezione "Quota e tipologia di diritto" sono quelle riportate nell'atto di pignoramento immobiliare in quanto la visura catastale non è aggiornata. Si precisa che dovranno essere aggiornate le quote di proprietà nella visura catastale.

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** periferica- prevalentemente agricola normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Area urbana sub 702**

Trattasi di area urbana di 96 mq (superficie catastale).

L'area urbana confina con tettoie semichiuse su due lati (ovest e nord) e con la stalla (sub 701),

Superficie complessiva di circa mq **96,00**

il terreno risulta di forma T



## 3. PRATICHE EDILIZIE

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Area urbana sub 702.  
sito in Via Milano 13**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Martinengo non risultano pratiche edilizie in merito all'area urbana. Pertanto non può essere dichiarata la conformità edilizia.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Area urbana sub 702.  
sito in Via Milano 13**

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Area urbana sub 702.  
sito in Via Milano 13**

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare non è rappresentata nella mappa catastale e che dovranno essere aggiornate le quote di proprietà nella visura catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di -.

Note: A Favore di OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS CONTRO OMISSIS. Nota di trascrizione: L'accettazione tacita d'eredità scaturisce da atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS del 19/10/2001 rep. 48717, trascritto il 31/10/2001 ai nn 43689 RG E 32369 RP in morte di OMISSIS nato a Martinengo il 18/10/40 deceduto il 22/02/1999, giusta dichiarazione di successione devoluta per legge ai coniugi e ai figli.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/08/1999 al 19/10/2001. In forza di -.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1999 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (PREALLINEAMENTO) n. 18222.1/1999 - Pratica n. 132770 in atti dal 15/11/2000 DIVISIONE del 15/11/2000 Pratica n. 132770 in atti dal 15/11/2000 DIVISIONE (n. 12051.1/2000)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 17/06/2003. In forza di - - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta quanto indicato nell'atto di vendita: "I Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS vendono ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, che accettano ed acquistano pro indiviso il primo per la quota di 9/18 ed il secondo e la terza, in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 3/18, nel Comune di Martinengo, alla Cascina Storte n. 1 (Catastalmente via Milano)." Si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: SCRITTURA PRIVATA DI COMPRVENDITA AUTENTICATA DAL NOTAIO OMISSIS IL 17/06/2003. Il Sig. OMISSIS e OMISSIS vendono a Sig. OMISSIS la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto. Da visura catastale si precisa che il Sig. OMISSIS è proprietario dell'usufrutto per la quota di 5/8, la Sig.ra OMISSIS è proprietario dell'usufrutto per la quota di 3/8. Il Sig. OMISSIS è proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/1. Inoltre si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. Pertanto le quote indicate nella visura catastale dovranno essere aggiornate.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 04/01/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; ATTO GIUDIZIARIO - A FAVORE DI OMISSIS & C. CONTRO OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINNOVAZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS; Importo ipoteca: € 697.216,81; Importo capitale: € 464811,21; Note: SI PRECISA CHE IL DEBITORE NON DATORE INDICATO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E' IL SIG. OMISSIS. ATTO ORIGINARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - IN DATA 19/10/2001 DAL NOTAIO OMISSIS NUMERO DI REPERTORIO 48719 - REGISTRO GENERALE 43692 REGISTRO PARTICOLARE N. 10758 DATA 31/10/2001. CAPITALE 900.000.000 lire interessi 450.000.000 LIRE. A FAVORE DI OMISSIS. ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA DI RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - NOTA DI ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE N. 27209 REGISTRO PARTICOLARE N. 3984 DATA 12/05/2021. CAPITALE 464.811,21 EURO. A FAVORE DI OMISSIS. - DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO OMISSIS. - VIA V. ALFIERI 1 - 31015 CONEGLIANO (TV) il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. .

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto giudiziario - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2016 ai nn. OMISSIS; ATTO GIUDIZIARIO - A FAVORE DI OMISSIS. CONTRO OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS/ OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 20/09/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 30/10/2023 ai nn. OMISSIS; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE A FAVORE DI OMISSIS. VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 - CONEGLIANO (TV) - CONTRO OMISSIS E OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana sub 702

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese 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):** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Area urbana sub 702

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area urbana (sup.catastale)	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
		<b>96,00</b>		<b>96,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo.

**12.3 Valutazione corpi:****Area urbana sub 702.****Martinengo (BG), Via Milano 13**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.920,00.

Si precisa che le quote del Sig. OMISSIS e OMISSIS sono riportate nell'atto di pignoramento immobiliare Rep. MOD F 5548 / Rep. MOD A/C 7646 dell' 8 settembre 2023 e nella Nota di trascrizione con registro generale n. 59517 e Registro particolare 40753. La quota del Sig. OMISSIS è di 1/4 per il diritto di NUDA PROPRIETA' e 1/4 per il diritto di PROPRIETA' e la Sig.ra OMISSIS è di 1/4 per il diritto di USUFRUTTO.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana (sup.catastale)	96,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.920,00

Valore corpo	€ 1.920,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.920,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 960,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area urbana sub 702		96,00	€ 1.920,00	€ 960,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 192,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 1.728,00

Valore diritto e quota € 864,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 864,00

## **Lotto: 004 - Stalla sub 701**

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

**Identificativo corpo: Stalla sub 701.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano 13**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 209/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 10/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 209/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 10/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si precisa che il Sig. OMISSIS è proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/2. Il Sig. OMISSIS ha la nuda proprietà per una quota di 209/1000 e l'usufrutto per la quota di 500/1000. La Sig.ra OMISSIS ha la nuda proprietà per una quota di 292/1000 e l'usufrutto per la quota di 500/100. Il Sig. OMISSIS ha la proprietà di 10/20. Il tutto come riportato nella visura catastale. Si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. Pertanto le quote indicate nella visura catastale dovranno essere aggiornate.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 12, particella 779, subalterno 701, scheda catastale si, indirizzo VIA MILANO 13, piano T, comune Martinengo, categoria C/6, classe 2, consistenza 435 mq, superficie 422 mq, rendita € Euro 696,44

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

Le quote inserite nella sezione "Quota e tipologia di diritto" sono quelle riportate nell'atto di pignoramento immobiliare in quanto la visura catastale non è aggiornata. Si precisa che dovranno essere aggiornate le quote di proprietà nella visura catastale.

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** periferica- prevalentemente agricola normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Stalla sub 701**

Trattasi di unità immobiliare ad uso stalla, posta al piano terra nel Comune di Martinengo (BG), in via Milano 13.

L'unità immobiliare ha locali accessori posti all'esterno della stalla, adiacenti e non direttamente collegati.

L'immobile ha una struttura composta da murature portanti, copertura leggera con elementi in ferro.

Si precisa che la copertura è realizzata in amianto. Il valore dell'unità immobiliare comprende il costo dello smaltimento dei pannelli di copertura in amianto.

Non è stato verificato il funzionamento degli impianti presenti.

Superficie complessiva di circa mq **422,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. h massima 4,45 mt e altezza minima 350 mt

**Stato di manutenzione generale:** scarso





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 40/1974**

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Nuova stalla

Presentazione in data 19/02/1974 al n. di prot. 815

Rilascio in data 17/05/1975 al n. di prot.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Stalla sub 701.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano 13**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data del sopralluogo il 5 febbraio 2024 erano presenti volumi accessori posti all'esterno dell'edificio e confinanti con lo stesso, inoltre risultano chiuse n.3 porte di accesso della stalla.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Stalla sub 701.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano 13**

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Stalla sub 701.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano 13**

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

Note: Si precisa che l'unità immobiliare non è rappresentata nella mappa catastale e che dovranno essere aggiornate le quote di proprietà nella visura catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di -.

Note: A Favore di OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS CONTRO OMISSIS. Nota di trascrizione: L'accettazione tacita d'eredità scaturisce da atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS del 19/10/2001 rep. 48717, trascritto il 31/10/2001 ai nn 43689 RG E 32369 RP in morte di OMISSIS nato a Martinengo il 18/10/40 deceduto il 22/02/1999, giusta dichiarazione di successione devoluta per legge ai coniugi e ai figli.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/08/1999 al 19/10/2001. In forza di -.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1999 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (PREALLINEAMENTO) n. 18222.1/1999 - Pratica n. 132770 in atti dal 15/11/2000 DIVISIONE del 15/11/2000 Pratica n. 132770 in atti dal 15/11/2000 DIVISIONE (n. 12051.1/2000)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 17/06/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta quanto indicato nell'atto di vendita: "I Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS vendono ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, che accettano ed acquistano pro indiviso il primo per la quota di 9/18 ed il secondo e la terza, in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 3/18, nel Comune di Martinengo, alla Cascina Storte n. 1 (Catastalmente via Milano)." Si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: SCRITTURA PRIVATA DI COMPRASVENDITA AUTENTICATA DAL NOTAIO OMISSIS IL 17/06/2003. Il Sig. OMISSIS e OMISSIS vendono a Sig. OMISSIS la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto. Da visura catastale si precisa che il Sig. OMISSIS è proprietario dell'usufrutto per la quota di 5/8, la Sig.ra OMISSIS è proprietario dell'usufrutto per la quota di 3/8. Il Sig. OMISSIS è proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/1. Inoltre si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. Pertanto le quote indicate nella visura catastale dovranno essere aggiornate.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 04/01/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; ATTO GIUDIZIARIO - A FAVORE DI OMISSIS & C. CONTRO OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINNOVAZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS; Importo ipoteca: € 697.216,81; Importo capitale: € 464811,21; Note: ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - IN DATA 19/10/2001 DAL NOTAIO OMISSIS NUMERO DI REPERTORIO 48719 - REGISTRO GENERALE 43692 REGISTRO PARTICOLARE N. 10758 DATA 31/10/2001. CAPITALE 900.000.000 lire interessi 450.000.000 LIRE. A FAVORE DI OMISSIS. ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA DI RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - NOTA DI ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE N. 27209 REGISTRO PARTICOLARE N. 3984 DATA 12/05/2021. CAPITALE

464.811,21 EURO. A FAVORE DI OMISSIS. - DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO OMISSIS. - VIA V. ALFIERI 1 - 31015 CONEGLIANO .

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto giudiziario - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2016 ai nn. OMISSIS; ATTO GIUDIZIARIO - A FAVORE DI OMISSIS. CONTRO OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS/ OMISSIS. .

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 20/09/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 30/10/2023 ai nn. OMISSIS; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE A FAVORE DI OMISSIS. VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 - CONEGLIANO (TV) - CONTRO OMISSIS E OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Stalla sub 701

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese 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):** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Stalla sub 701

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Stalla (sup.catastale)	sup lorda di pavimento	422,00	1,00	422,00
		<b>422,00</b>		<b>422,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo.

**12.3 Valutazione corpi:****Stalla sub 701. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Martinengo (BG), Via Milano 13**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 75.960,00.

Si precisa che le quote del Sig. OMISSIS e OMISSIS sono riportate nell'atto di pignoramento immobiliare Rep. MOD F 5548 / Rep. MOD A/C 7646 dell' 8 settembre 2023 e nella Nota di trascrizione con registro generale n. 59517 e Registro particolare 40753. La quota del Sig. OMISSIS è di 1/4 per il diritto di NUDA PROPRIETA' e 1/4 per il diritto di PROPRIETA' e la Sig.ra OMISSIS è di 1/4 per il diritto di USUFRUTTO.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Stalla (sup.catastale)	422,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 75.960,00
Valore corpo			€ 75.960,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.980,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Stalla sub 701	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	422,00	€ 75.960,00	€ 37.980,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.596,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Pratiche edilizie per sanatorie	€ -2.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 66.364,00

Valore diritto e quota

€ 33.182,00

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

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

€ **33.182,00**

## **Lotto: 005 - Stalla Mapp.le 6653**

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

**Identificativo corpo: Stalla Mapp.le 6653.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano 13**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 12/36 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 18/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 12/36 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 18/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si precisa che il Sig. OMISSIS è proprietario della nuda proprietà per la quota di 18/36. Il Sig. OMISSIS ha la proprietà dell'usufrutto per la quota di 12/36 in regime: bene personale e per la quota di 3/36 in regime di comunione dei beni. La Sig.ra OMISSIS ha la proprietà dell'usufrutto per la quota di 3/36 in regime di comunione dei beni. Il Sig. OMISSIS ha la proprietà di 18/36. Il tutto come riportato nella visura catastale. Si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. Pertanto le quote indicate nella visura catastale dovranno essere aggiornate.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 6653, scheda catastale si, indirizzo VIA MILANO sn, piano T, comune Martinengo, categoria C/6, classe 2, consistenza 658 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 593 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 1.053,47

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

Le quote inserite nella sezione "Quota e tipologia di diritto" sono quelle riportate nell'atto di pignoramento immobiliare in quanto la visura catastale non è aggiornata. Si precisa che dovranno essere aggiornate le quote di proprietà nella visura catastale.

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** periferica- prevalentemente agricola normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Stalla Mapp.le 6653**

Trattasi di unità immobiliare ad uso stalla, posta al piano terra nel Comune di Martinengo (BG), in via Milano 13.

Sono presenti locali accessori posti all'esterno dell'immobile ad uso stalla e non direttamente collegati. L'unità immobiliare, ad uso stalla, ha una struttura composta da murature portanti, copertura leggera con elementi in ferro .

Non è stato verificato il funzionamento degli impianti presenti.

Si precisa che la copertura è realizzata in amianto e che sull'area del Mapp.le 6653 sono presenti superfetazioni non autorizzate. Il valore dell'unità immobiliare tiene conto del costo di smaltimento dei pannelli di copertura in amianto e delle strutture presenti da demolire.

In aggiunta non si è proceduto all'accatastamento della "trincea per deposito foraggio" vista l'esigua quota.

Superficie complessiva di circa mq **593,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. h minima 5,50 mt e h massima 7,10 mt

**Stato di manutenzione generale:** scarso





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 8/88**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione capannone agricolo, ad uso deposito di foraggi

Presentazione in data 25/01/1988 al n. di prot. 492

Rilascio in data 16/02/1988 al n. di prot.

**Numero pratica: VARIANTE 8/88**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Aggiunta dell'area per l'alimentazione e della concimaia. Variata la posizione e le aperture.

Presentazione in data 27/08/1988 al n. di prot. 3824

**Numero pratica: Prot. 4863 / 1995**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Realizzazione nuova sala mungitura  
Presentazione in data 31/05/1995 al n. di prot. 4863

**Numero pratica: 4/86**

Intestazione: OMISSIS  
Per lavori: Indicata come "scaduta - non eseguito"  
Presentazione in data 28/05/1985 al n. di prot.  
Rilascio in data 18/02/1986 al n. di prot.

**Numero pratica: 53/91**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Formazione di trincee per deposito foraggio  
Presentazione in data 07/09/1991 al n. di prot. 6134  
Rilascio in data 26/10/1991 al n. di prot.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Stalla Mapp.le 6653.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano 13**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I volumi accessori posti all'esterno dell'edificio, alla data del sopralluogo del 5 febbraio 2024, hanno aperture, accessi e tamponamenti posti in modo differente rispetto a quanto autorizzato. All'interno del locale principale, ad uso stalla, in sostituzione dei tamponamenti perimetrali sono presenti alcuni muretti. Inoltre si precisa che sul Mapp.le 6653 insistono superfetazioni non autorizzate, da regolarizzare o smaltire.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Stalla Mapp.le 6653.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano 13**

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Stalla Mapp.le 6653.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano 13**

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

Note: Ad accezione delle superfetazioni che dovranno essere demolite. Si precisa che dovranno essere aggiornate le quote di proprietà nella visura catastale.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di -.

Note: A Favore di OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS CONTRO OMISSIS. Nota di trascrizione: L'accettazione tacita d'eredità scaturisce da atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS del 19/10/2001 rep. 48717, trascritto il 31/10/2001 ai nn 43689 RG E 32369 RP in morte di OMISSIS nato a Martinengo il 18/10/40 deceduto il

22/02/1999, giusta dichiarazione di successione devoluta per legge ai coniugi e ai figli. Certificato di successione trascritto il 20/07/2002 ai numeri 32506/23400; accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 07/08/2000 al numeri 33534/24632 a favore di OMISSIS nato a Romano di Lombardia di 16/11/1987.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di -.

Note: A Favore di OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS CONTRO OMISSIS. Nota di trascrizione: Eredi per legge i 4 figli e la moglie. La presente dichiarazione integra e rettifica la precedente in quanto su parte del terreno al mappale 4843 insisteva stalla all'epoca non ancora accatastatata. Successivamente sono stati presentati: frazionamento prot. 153603 del 03/01/2001 in base al quale il mappale 6653 del ct è diventato mappale 6653 foglio 12 (ente urbano). Den. Nuova costruzione prot 47261 del 15/02/2001 accatastamento n. 476.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/03/1973 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/08/1999 al 19/10/2001. In forza di -.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1999 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE (PREALLINEAMENTO) n. 18222.1/1999 - Pratica n. 132770 in atti dal 15/11/2000 DIVISIONE del 15/11/2000 Pratica n. 132770 in atti dal 15/11/2000 DIVISIONE (n. 12051.1/2000)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/10/2001 al 17/06/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si riporta quanto indicato nell'atto di vendita: "I Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS vendono ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, che accettano ed acquistano pro indiviso il primo per la quota di 9/18 ed il secondo e la terza, in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 3/18, nel Comune di Martinengo, alla Cascina Storte n. 1 (Catastalmente via Milano)." Si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA AUTENTICATA DAL NOTAIO OMISSIS IL 17/06/2003. Il Sig. OMISSIS e OMISSIS vendono a Sig. OMISSIS la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto. Da visura catastale si precisa che il Sig. OMISSIS è proprietario dell'usufrutto per la quota di 5/8, la Sig.ra OMISSIS è proprietario dell'usufrutto per la quota di 3/8. Il Sig. OMISSIS è proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/1. Inoltre si comunica che il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. Pertanto le quote indicate nella visura catastale dovranno essere aggiornate.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 04/01/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 10/02/2012 ai nn. OMISSIS; ATTO GIUDIZIARIO - A FAVORE DI OMISSIS & C. CONTRO OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINNOVAZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS; Importo ipoteca: € 697.216,81; Importo capitale: € 464811,21; Note: SI PRECISA CHE IL DEBITORE NON DATORE INDICATO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E' IL SIG. OMISSIS. ATTO ORIGINARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - IN DATA 19/10/2001 DAL NOTAIO OMISSIS NUMERO DI REPERTORIO 48719 - REGISTRO GENERALE 43692 REGISTRO PARTICOLARE N. 10758 DATA 31/10/2001. CAPITALE 900.000.000 lire interessi 450.000.000 LIRE. A FAVORE DI OMISSIS. ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA DI RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - NOTA DI ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE N. 27209 REGISTRO PARTICOLARE N. 3984 DATA 12/05/2021. CAPITALE 464.811,21 EURO. A FAVORE DI OMISSIS. - DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO OMISSIS. - VIA V. ALFIERI 1 - 31015 CONEGLIANO (TV) il Sig. OMISSIS è deceduto, come indicato nell'atto di pignoramento e nel certificato di morte. .

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto giudiziario - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A ro-

gito di OMISSIS in data 22/12/2016 ai nn. OMISSIS; ATTO GIUDIZIARIO - A FAVORE DI OMISSIS. CONTRO OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS/ OMISSIS. .

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 20/09/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data 30/10/2023 ai nn. OMISSIS; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE A FAVORE DI OMISSIS. VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 - CONEGLIANO (TV) - CONTRO OMISSIS E OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Stalla Mapp.le 6653

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese 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):** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Stalla Mapp.le 6653

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Stalla e locali accessori (sup. catastale)	sup lorda di pavimento	593,00	1,00	593,00
		<b>593,00</b>		<b>593,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo.

**12.3 Valutazione corpi:****Stalla Mapp.le 6653. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Martinengo (BG), Via Milano 13**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 83.020,00.

Si precisa che le quote del Sig. OMISSIS e OMISSIS sono riportate nell'atto di pignoramento immobiliare Rep. MOD F 5548 / Rep. MOD A/C 7646 dell' 8 settembre 2023 e nella Nota di trascrizione con registro generale n. 59517 e Registro particolare 40753. La quota del Sig. OMISSIS è di 1/4 per il diritto di NUDA PROPRIETÀ e 1/4 per il diritto di PROPRIETÀ e la Sig.ra OMISSIS è di 1/4 per il diritto di USUFRUTTO.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Stalla e locali accessori (sup. catastale)	593,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 83.020,00
Valore corpo			€ 83.020,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.510,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Stalla Mapp.le 6653	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	593,00	€ 83.020,00	€ 41.510,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.302,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Pratiche edilizie per sanatorie	€ -3.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 71.718,00
Valore diritto e quota	€ 35.859,00

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

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

**€ 35.859,00**

22-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandra Morri**