

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 184/2025

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



LOTTO n.1



LOTTO n.2





LOTTO n.6



LOTTO n.7



LOTTO n.8



LOTTO n.9

## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco  
**Codice fiscale:** DLGVCN62L30L4110  
**Studio in:** Via Guarneiro 14 - 20056 Trezzo sull'Adda  
**Telefono:** 02-90963566  
**Email:** vincenzo@studiodelgiacco.it  
**Pec:** delgiacco.6206@oamilano.it

Beni in **Bolgare (BG)**  
Località/Frazione  
Via Madonna dei Campi, 2

## INDICE

### **Lotto: 001 - Bolgare (BG) Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	15
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677 .....	15
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	15
DESCRIZIONE GENERALE .....	15
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677 .....	16
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	17
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	17
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677 .....	17
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	17
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677 .....	17
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	17
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677 .....	17
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	18
Corpo:.....	18
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	18
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	18
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677 .....	18
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	18
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677 .....	18
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	19
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	19
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	19
Criterio di stima .....	19
Fonti d'informazione .....	19
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20

Beni in **Bolgare (BG)**  
Località/Frazione  
Via Madonna dei Campi, 2

## INDICE

### **Lotto: 002 - Bolgare (BG) Via Madonna dei Campi, 2-mapp.2142**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	21
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142.....	21
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	21
DESCRIZIONE GENERALE .....	21
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142.....	21
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	22
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	22
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142.....	22
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	22
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142.....	22
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	22
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142.....	22
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	22
Corpo:.....	23
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	23
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	23
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142.....	23
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	23
Corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142.....	23
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	24
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	24
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	24
Criterio di stima.....	24
Fonti d'informazione .....	24
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	25

Beni in **Bolgare (BG)**  
Località/Frazione  
Via Dante Alighieri, 5

## INDICE

### Lotto: 003 - Bolgare (BG) Via Dante Alighieri, 5

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	26
Corpo: Bolgare Via Dante Alighieri, 5 .....	26
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	26
DESCRIZIONE GENERALE .....	26
Corpo: Bolgare Via Dante Alighieri, 5 .....	27
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	29
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	30
Corpo: Bolgare Via Dante Alighieri, 5 .....	30
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	30
Corpo: Bolgare Via Dante Alighieri, 5 .....	30
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	30
Corpo: Bolgare Via Dante Alighieri, 5 .....	30
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	30
Corpo:.....	31
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	31
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	31
Corpo: Bolgare Via Dante Alighieri, 5 .....	31
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	31
Corpo: Bolgare Via Dante Alighieri, 5 .....	31
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	32
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	32
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	32
Criterio di stima .....	32
Fonti d'informazione .....	32
Valutazione corpi.....	32
Adeguamenti e correzioni della stima.....	33
Prezzo base d'asta del lotto.....	33

Beni in **Bolgare (BG)**  
Località/Frazione  
Via Italia, 19

**INDICE****Lotto: 004 - Bolgare (BG) Via Italia, 19**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	34
Corpo: Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19.....	34
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	34
DESCRIZIONE GENERALE .....	34
Corpo: Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19.....	35
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	37
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	38
Corpo: Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19.....	38
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	38
Corpo: Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19.....	38
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	38
Corpo: Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19.....	38
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	38
Corpo:.....	38
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	38
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	38
Corpo: Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19.....	38
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	39
Corpo: Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19.....	39
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	39
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	40
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	40
Criterio di stima .....	40
Fonti d'informazione .....	40
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima.....	41
Prezzo base d'asta del lotto.....	41

Beni in **Bolgare (BG)**  
Località/Frazione  
Via Lombardia, 6

**INDICE****Lotto: 005 - Bolgare (BG) Via Lombardia, 6**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	42
Corpo: Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4.....	42
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	42
DESCRIZIONE GENERALE .....	42
Corpo: Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4.....	43
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	45
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	46
Corpo: Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4.....	46
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	46
Corpo: Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4.....	46
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	46
Corpo: Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4.....	46
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	47
Corpo:.....	47
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	47
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	47
Corpo: Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4.....	47
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	47
Corpo: Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4.....	47
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	48
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	48
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	49
Criterio di stima .....	49
Fonti d'informazione .....	49
Valutazione corpi.....	49
Adeguamenti e correzioni della stima.....	50
Prezzo base d'asta del lotto.....	50

Beni in **Bolgare (BG)**  
Località/Frazione  
Via Lombardia Angolo Via Italia

## INDICE

### Lotto: 006 - Bolgare (BG) Lombardia ang. Via Italia - Area Urbana

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	51
Corpo: Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15.....	51
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	51
DESCRIZIONE GENERALE .....	51
Corpo: Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15.....	51
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	52
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	52
Corpo: Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15.....	52
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	52
Corpo: Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15.....	52
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	52
Corpo: Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15.....	52
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	52
Corpo:.....	52
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	52
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	52
Corpo: Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15.....	52
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	53
Corpo: Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15.....	53
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	53
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	53
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	53
Criterio di stima .....	53
Fonti d'informazione .....	53
Valutazione corpi.....	54
Adeguamenti e correzioni della stima.....	54
Prezzo base d'asta del lotto.....	54

Beni in **Bolgare (BG)**  
Località/Frazione  
Via Italia/Via Santuario

## INDICE

### Lotto: 007 - Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	55
Corpo: Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario.....	55
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	55
DESCRIZIONE GENERALE .....	55
Corpo: Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario.....	55
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	56
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	56
Corpo: Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario.....	56
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	56
Corpo: Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario.....	56
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	57
Corpo: Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario.....	57
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	57
Corpo:.....	57
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	57
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	57
Corpo: Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario.....	57
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	58
Corpo: Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario.....	58
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	58
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	58
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	58
Criterio di stima.....	58
Fonti d'informazione .....	59
Valutazione corpi.....	59
Adeguamenti e correzioni della stima.....	59
Prezzo base d'asta del lotto.....	59

Beni in **Bolgare (BG)**  
Località/Frazione  
Via Santuario

## INDICE

### Lotto: 008 - Bolgare (BG) Via Santuario

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	60
Corpo: Bolgare (BG) Via Santuario .....	60
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	60
DESCRIZIONE GENERALE .....	60
Corpo: Bolgare (BG) Via Santuario .....	60
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	61
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	61
Corpo: Bolgare (BG) Via Santuario .....	61
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	62
Corpo: Bolgare (BG) Via Santuario .....	62
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	62
Corpo: Bolgare (BG) Via Santuario .....	62
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	62
Corpo:.....	62
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	62
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	62
Corpo: Bolgare (BG) Via Santuario .....	62
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	63
Corpo: Bolgare (BG) Via Santuario .....	63
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	63
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	63
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	63
Criterio di stima .....	63
Fonti d'informazione .....	63
Valutazione corpi.....	63
Adeguamenti e correzioni della stima.....	64
Prezzo base d'asta del lotto.....	64

Beni in **Trescore Balneario (BG)**  
Località/Frazione  
Viale Vittorio Pasinetti, 6/ Via Benti, 8

**INDICE****Lotto: 009 - Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	65
Corpo: Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8 .....	65
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	65
DESCRIZIONE GENERALE .....	65
Corpo: Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8 .....	66
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	68
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	68
Corpo: Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8 .....	68
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	69
Corpo: Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8 .....	69
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	69
Corpo: Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8 .....	69
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	69
Corpo:.....	69
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	69
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	69
Corpo: Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8 .....	69
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	70
Corpo: Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8 .....	70
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	70
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	71
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	71
Criterio di stima .....	71
Fonti d'informazione .....	71
Valutazione corpi.....	71
Adeguamenti e correzioni della stima.....	72
Prezzo base d'asta del lotto.....	72

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco

Beni in **Bolgare (BG)**  
Via Madonna dei Campi, 2

## **Lotto: 001 - Bolgare (BG) Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677**

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

**Identificativo corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677.**

**residenziale sito in Via Madonna dei Campi, 2**

Note: Dalle verifiche catastali il bene risulta essere una porzione di immobile facente parte di più vasto compendio immobiliare a corte. Nella realtà l'immobile è stato demolito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n.90/2013 il quale prevedeva la sua ricostruzione con autorimesse interrata, l'intervento non è stato eseguito.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 5677, indirizzo VIA MADONNA DEI CAMPI, 2, piano T-1, comune BOLGARE, categoria A/4, classe 1, consistenza 8vani, superficie 299mq, rendita € 235,50€

Confini: Da Nord in senso orario: mapp.74, mapp.1185, mapp.2146, mapp.2147 e mapp.2137

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il bene oggetto è inserito in un contesto di tipo a corte sito nel centro del Comune di Bolgare. Non è presente nessun immobile in quanto demolito a seguito del rilascio di Permesso di Costruire n.90/2013 in cui era stato autorizzato la ricostruzione dello stesso con autorimesse interrata. Attualmente pertanto si presenta a prato, quindi area edificabile.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**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:** Aeroporto di Orio al Serio 16km, Casello autostradale di Telgate 3.6km

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

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677**

Dalle verifiche catastali il bene risulta essere una porzione di immobile facente parte di più vasto compendio immobiliare inserito in una corte. Nella realtà l'immobile è stato demolito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n.90/2013 il quale prevedeva la sua ricostruzione con autorimesse interrato. Attualmente il bene si presenta con sistemazione a prato recintato, assimilabile ad area urbana ed edificabile.

Superficie complessiva di circa mq **299,00**  
il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Pianeggiante  
Sistemazioni agrarie A prato

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Il bene si presenta con sistemazione a prato.



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Permesso di Costruire 90/2013**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE EDIFICIO

Presentazione in data 31/10/2013 al n. di prot. 10018

Rilascio in data 24/03/2014 al n. di prot.

NOTE: L'intervento non ha avuto corso se non nella demolizione dell'immobile esistente. Ad oggi l'area si presenta libera e recintata. Il PdC è decaduto dovrà pertanto esser ripresentata idonea P.E..

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677.  
residenziale sito in Via Madonna dei Campi, 2**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677.  
residenziale sito in Via Madonna dei Campi, 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	l'area su cui insisteva l'immobile demolito è inserito nel PGT negli "Ambito di Recupero dei nuclei storici"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Altro:	Presente vincolo e salvaguardia delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle zone di interesse storico, artistico e ambientale, tutte soggette a " Piano particolareggiato del centro strico"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: L'area attualmente è libera. Il PdC n.90/2013 non ha avuto corso se non nella demolizione dell'immobile preesistente. Il PdC è attualmente decaduto.

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677.  
residenziale sito in Via Madonna dei Campi, 2**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nello stato dei luoghi l'immobile non è più esistente.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Immobile indicato in catasto non più esistente. Aggiornamento del Tipo Mappale e del DOCCA di aggiornamento al NCEU.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento Catastale	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/03/2006.** In forza di denuncia di successione.

Note: Precedente proprietario: -OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/03/2006 al 22/01/2007. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Precedenti proprietari: -OMISSIS Anna per la quota di 2/9 -OMISSIS per la quota di 2/9 -OMISSIS per la quota di 2/9 -OMISSIS per la quota di 3/9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Precedenti proprietari: -OMISSIS per la quota di 18/81 -OMISSIS per la quota di 18/81 -OMISSIS per la quota di 27/81 -OMISSIS per la quota di 4/81 -OMISSIS per la quota di 4/81 -OMISSIS per la quota di 4/81 -OMISSIS per la quota di 4/81

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677

## 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:** Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677  
**residenziale sito in Bolgare (BG), Via Madonna dei Campi, 2**

I beni non risultano gravati da censo.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non si configura condominio.

**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:** Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le consistenze sono state dedotte dalla documentazione catastale in atti. Prudenzialmente si attribuisce la superficie catastale preesistente al Rilascio del PdC N.90/2013 che non ha avuto corso.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	299,00	1,00	299,00
		<b>299,00</b>		<b>299,00</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

Il bene non si ritiene divisibile.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Comparativa

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Bolgare (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677. residenziale**

**Bolgare (BG), Via Madonna dei Campi, 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.770,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	299,00	€ 230,00	€ 68.770,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.770,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 68.770,00</b>
Valore corpo			€ 68.770,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.770,00

##### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp.5677	residenziale	299,00	€ 68.770,00	€ 68.770,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.877,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 60.393,00
Valore diritto e quota	€ 60.393,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>60.393,00</b>
---	--------------------

Beni in **Bolgare (BG)**  
Via Madonna dei Campi, 2

## **Lotto: 002 - Bolgare (BG) Via Madonna dei Campi, 2-mapp.2142**

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

**Identificativo corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Madonna dei Campi, 2**

Note: Dalle verifiche catastali il bene risulta essere una porzione di immobile al rustico facente parte di più vasto compendio immobiliare inserito in una corte.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 2142, indirizzo VIA MADONNA DEI CAMPI, 2, piano T-1, comune BOLGARE, categoria C/2, classe 1, consistenza 140mq, superficie 151mq, rendita € 166,30€

Confini: Da Nord in senso orario: mapp.2147, mapp.2143, mapp.2146, mapp.2134 e mapp.2141

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il bene oggetto è inserito in un contesto di tipo a corte sito nel centro del Comune di Bolgare.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**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:** Aeroporto di Orio al Serio 16km, Casello autostradale di Telgate 3.6km

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

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp21**

L'immobile è un rustico facente parte di più vasto complesso immobiliare a corte. Struttura portante in mattoni pieni, solaio e copertura in legno con manto in coppi. E' costituito da due piani fuori terra a destinazione deposito.

Superficie complessiva di circa mq **140,00**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00m al Piano Terra, hmax.4.30m e h.min.2.50m al piano primo  
 L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142.  
 Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Madonna dei Campi, 2**

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

Note: L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1967. Dall'accesso agli atti non risultano successive Pratiche Edilizie.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142.  
 Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Madonna dei Campi, 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	l'area su cui insisteva l'immobile demolito è inserito nel PGT negli "Ambito di Recupero dei nuclei storici"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Altro:	Presente vincolo e salvaguardia delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle zone di interesse storico, artistico e ambientale, tutte soggette a " Piano particolareggiato del centro strico"

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142.  
 Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Madonna dei Campi, 2**

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **10/03/2006**. In forza di denuncia di successione.

Note: Precedente proprietario: -OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/03/2006 al 22/01/2007. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Precedenti proprietari: -OMISSIS Anna per la quota di 2/9 -OMISSIS per la quota di 2/9 -OMISSIS per la quota di 2/9 -OMISSIS per la quota di 3/9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Precedenti proprietari: -OMISSIS per la quota di 18/81 -OMISSIS per la quota di 18/81 -OMISSIS per la quota di 27/81 -OMISSIS per la quota di 4/81 -OMISSIS per la quota di 4/81 -OMISSIS per la quota di 4/81 -OMISSIS per la quota di 4/81

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142

## 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:** Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bolgare (BG), Via Madonna dei Campi, 2**

I beni non risultano gravati da censo.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non si configura condominio.

**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:** Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le consistenze sono state dedotte dalla documentazione catastale in atti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00
		<b>140,00</b>		<b>140,00</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**

Il bene non si ritiene divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

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

Comparativa

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Bolgare (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142. Magazzini e locali di deposito [C2]  
Bolgare (BG), Via Madonna dei Campi, 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	140,00	€ 230,00	€ 32.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.200,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 32.200,00</b>
Valore corpo			€ 32.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bolgare Via Madonna dei Campi, 2-mapp2142	Magazzini e locali di deposito [C2]	140,00	€ 32.200,00	€ 32.200,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.220,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 28.980,00
Valore diritto e quota	€ 28.980,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 28.980,00</b>
---	--------------------

Beni in **Bolgare (BG)**  
Via Dante Alighieri, 5

## **Lotto: 003 - Bolgare (BG) Via Dante Alighieri, 5**

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

**Identificativo corpo: Bolgare Via Dante Alighieri, 5.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Dante Alighieri, 5**

Note: Il bene è composto da tre unità. Una prima a destinazione commerciale, C/1, la seconda a destinazione autorimessa, C/6 e l'abitazione A/3.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 1327, subalterno 1, indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI, 5, piano T-1, comune BOLGARE, categoria C/1, classe 3, consistenza 40mq, superficie 46mq, rendita € 553,64€

Confini: Da Nord in senso orario: mapp.1327 sub.3, mapp.6798, cortile comune mapp.1327

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 1327, subalterno 2, indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI, 5, piano T, comune BOLGARE, categoria C/6, classe 2, consistenza 15mq, superficie 19mq, rendita € 28.66€

Confini: Da Nord in senso orario: mapp.2134, mapp.6798, mapp.1327 sub.3, mapp.1327 corte comune

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 14, particella 1327, subalterno 3, indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI, 5, piano T-1, comune BOLGARE, categoria A/3, classe 2, consistenza 6vani, superficie 148mq, rendita € 325,37€

Confini: Da Nord in senso orario: al piano primo mapp.2134 sub.3, mapp.6798, al piano terra mapp.1327 sub.2, mapp.1327 sub.1, cortile comune mapp.1327

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il bene in oggetto è composto da un unico immobile composto da autorimessa, ripostiglio, negozio e area di pertinenza al piano terra ed al piano primo un'abitazione, trilocale con accesso dal disimpegno al piano terra, oltre a soffitta collegata direttamente dal vano scala. L'immobile fronteggia la Via Dante Alighieri, strada principale nel centro del Comune di Bolgare.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**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:** Aeroporto di Orio al Serio 16km, Casello autostradale di Telgate 3.6km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Bolgare Via Dante Alighieri, 5**

Il bene oggetto di stima è un immobile isolato a destinazione residenziale, da cielo a terra, con la sola parete Nord confinante con il mapp. 2134 ed il prospetto Est sul confine del mapp. 6798, parcheggio e piazza pubblica.

L'immobile è disposto su due piani con una porzione di area di pertinenza in parte recintata e in parte antistante il negozio al piano terra fronteggiante la Via Dante Alighieri.

Al piano terra si trova un negozio di circa 46,00mq, un'autorimessa singola, un ripostiglio ed un disimpegno per l'accesso al piano primo ed al piano sottotetto. Al piano primo troviamo un'abitazione composta da un disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno. Dalla cucina e dal soggiorno si accede ad un balcone. Mediante il vano scala si accede al sottotetto.

Le unità immobiliari non sono in uso e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Superficie complessiva di circa mq **305,50**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10m al Piano Terra, 3.00m al piano primo

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

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Le unità immobiliari non sono in uso e necessitano di interventi per essere abitate/utilizzate.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1967
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 321 del 14/08/1966**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di negozio con appartamento al piano primo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/07/1966 al n. di prot. 321

Rilascio in data 14/08/1966 al n. di prot. 321

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1971 al n. di prot.

**Numero pratica: 44/2013**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: TINTEGGIATURE FACCIATE

Presentazione in data 22/05/2013 al n. di prot. 44/2013

Rilascio in data 24/07/2013 al n. di prot.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Bolgare Via Dante Alighieri, 5.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Dante Alighieri, 5**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate lievi difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato, che riguardano lievi modifiche nella distribuzione interna e nelle aperture esterne. Al piano terra il locale a destinazione magazzino/deposito è accatastato ad autorimessa.

Regolarizzabili mediante: P.E. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità riguardano lievi modifiche della distribuzione interna e nelle aperture esterne.

Oneri di regolarizzazione	
P.E. in sanatoria	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Bolgare Via Dante Alighieri, 5.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Dante Alighieri, 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	l'area su cui insisteva l'immobile demolito è inserito nel PGT negli "Ambito di Recupero dei nuclei storici"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Altro:	Presente vincolo e salvaguardia delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente e delle zone di interesse storico, artistico e ambientale, tutte soggette a " Piano particolareggiato del centro strico"

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Bolgare Via Dante Alighieri, 5.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Dante Alighieri, 5**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state rilevate lievi difformità nella distribuzione interna e nelle aperture esterne.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento del DOCFA.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento Catastale	€ 800,00
<b>Totale oneri: € 800,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/07/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Precedenti proprietari: -OMISSIS per la quota di 1/2 -OMISSIS per la quota di 1/2

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Bolgare Via Dante Alighieri, 5**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:** Bolgare Via Dante Alighieri, 5**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bolgare (BG), Via Dante Alighieri, 5**

I beni non risultano gravati da censo.

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non si configura condominio.**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:** Bolgare Via Dante Alighieri, 5**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le consistenze sono state dedotte dalla documentazione catastale in atti

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozi	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
Autorimes- sa/Deposito	sup lorda di pavimento	19,00	0,70	13,30
Appartamento	sup lorda di pavimento	148,00	1,00	148,00
Area di pertinenza	sup lorda di pavimento	92,50	0,10	9,25
		<b>305,50</b>		<b>216,55</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

Il bene non si ritiene divisibile.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Comparativa

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Bolgare (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

##### 12.3 Valutazione corpi:

**Bolgare Via Dante Alighieri, 5. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Bolgare (BG), Via Dante Alighieri, 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.785,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	46,00	€ 900,00	€ 41.400,00
Autorimessa/Deposito	13,30	€ 700,00	€ 9.310,00
Appartamento	148,00	€ 700,00	€ 103.600,00
Area di pertinenza	9,25	€ 700,00	€ 6.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.785,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 160.785,00</b>
Valore corpo			€ 160.785,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.785,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.785,00

##### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bolgare Via Dante Alighieri, 5	Abitazione di tipo economico [A3]	216,55	€ 160.785,00	€ 160.785,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 16.078,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 141.406,50
Valore diritto e quota	€ 141.406,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>141.406,50</b>
---	---------------------

Beni in **Bolgare (BG)**  
Via Italia, 19

## **Lotto: 004 - Bolgare (BG) Via Italia, 19**

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

**Identificativo corpo: Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Italia, 19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 4177, subalterno 9, indirizzo VIA ITALIA, SNC, piano 1-S1, comune BOLGARE, categoria A/2, classe 2, consistenza 4vani, superficie 96mq, rendita € 309,87€

Confini: PIANO PRIMO - da Nord in senso orario: mapp.4117 sub.10, mapp.4117 sub.1(parti comuni), mapp.4117 sub.8 PIANO INTERRATO - da Nord in senso orario: mapp.4117 sub.1(parti comuni), mapp.4117 sub.12, terrapieno, mapp.4117 sub.10

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 4177, subalterno 18, indirizzo VIA ITALIA, SNC, piano S1, comune BOLGARE, categoria C/6, classe 2, superficie 18mq, rendita € 34,40€

Confini: Da Nord in senso orario: Terrapieno, mapp.4117 sub.19, mapp.4117 sub.1(parti comuni), terrapieno, mapp.4117 sub.17

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 4177, subalterno 19, indirizzo VIA ITALIA, SNC, piano S1, comune BOLGARE, categoria C/6, classe 2, superficie 18mq, rendita € 34,40€

Confini: Da Nord in senso orario: Terrapieno, mapp.4117 sub.20, mapp.4117 sub.1(parti comuni), terrapieno, mapp.4117 sub.18

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

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

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il bene oggetto è unità immobiliare ad uso residenza con due autorimesse, facente parte di più vasto complesso immobiliare di tipo a condominio denominato "Le Terrazze" sito in posizione semicentrale del Comune di Bolgare in Via Italia, 19. Il bene è inserito in un'area prevalentemente residenziale adiacente ad un'area a verde e parcheggi nelle immediate vicinanze.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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:** Aeroporto di Orio al Serio 16km, Casello autostradale di Telgate 3.6km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19**

Trattasi di unità immobiliare residenziale di tipo trilocale inserita in contesto condominiale posta al piano primo con annessa cantina al piano interrato, oltre a due autorimesse singole al piano interrato.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno con angolo cottura dal quale si accede ad un balcone. Dal soggiorno si accede al dal disimpegno del reparto notte dove troviamo due camere da letto ed il bagno. Dalla camera da letto matrimoniale si accede ad un secondo balcone. I pavimenti ed i rivestimenti sono del tipo in ceramica, serramenti in legno e oscuranti di tipo a tapparella in PVC. Impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale posizionata sul balcone.

Il condominio è dotato di ascensore che però non ha sbarco al piano primo.

Al piano interrato troviamo la cantina con pavimentazione in cemento industriale e porta in lamiera.

Le due autorimesse hanno pavimentazione in cemento industriale e basculante in lamiera.

Superficie complessiva di circa mq **116,75**

E' posto al piano: 1-S1 per l'unità residenziale - S1 per le due autorimesse

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp. 4117 sub.9-18-19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m al P1, 2,40m al PS1

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

**Condizioni generali dell'immobile:** Il bene si presenta in buone condizioni.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	Condominiale relativo alle autorimesse.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Prot. n.3321 Reg. n.2648 del 26/11/1993**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/07/1993 al n. di prot.

**Numero pratica: Prot. n.7325 Reg. n.2648 del 03/01/1995**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante costruzione nuova palazzina residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/12/1994 al n. di prot.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Italia, 19**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Italia, 19**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Bc1 Ambiti residenziali consolidati Art.III.3.2.2.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Italia, 19**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/04/1987 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.

Note: Trattasi di atto di compravendita di terreni sulla quale OMISSIS ha realizzato direttamente l'immobile in cui è inserita l'unità oggetto di perizia con C.E. n.2648 del 1993 e succ. varianti

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bolgare (BG), Via Italia, 19**

I beni non risultano gravati da censo.

**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:** Non risultano spese condominiali insolte.

**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:** APE n. 1602800001312 scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER in data 24/01/2022**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le consistenze sono state dedotte dalla documentazione catastale in atti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	87,40	1,00	87,40
Balcone	sup lorda di pavimento	4,70	0,25	1,18
Terrazza	sup lorda di pavimento	17,00	0,25	4,25
Cantina	sup lorda di pavimento	7,65	0,10	0,77
		<b>116,75</b>		<b>93,59</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.

**Accessori:**

Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19 1. Autorimessa mapp.4117 sub.18	Posto al piano PS1 Composto da unico locale Sviluppa una superficie complessiva di 21,10mq mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € <b>10000</b>
Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19 2. Autorimessa mapp.4117 sub.19	Posto al piano PS1 Composto da unico locale Sviluppa una superficie complessiva di 21,10mq mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € <b>10000</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene non si ritiene divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: L'immobile risulta libero da persone e cose.

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

Comparativa

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Bolgare (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa mapp.4117 sub.18, con annesso Autorimessa mapp.4117 sub.19 Bolgare (BG), Via Italia, 19**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	87,40	€ 1.300,00	€ 113.620,00
Balcone	1,18	€ 1.300,00	€ 1.534,00
Terrazza	4,25	€ 1.300,00	€ 5.525,00
Cantina	0,77	€ 1.300,00	€ 1.001,00
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 0,00</b>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.680,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 121.680,00</b>
Valore corpo			€ 121.680,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 141.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 141.680,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bolgare Via Italia, 19 - mapp.4117 sub.9-18-19	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa mapp.4117 sub.18, con annesso Autorimessa mapp.4117	93,59	€ 141.680,00	€ 141.680,00

	sub.19			
--	--------	--	--	--

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.168,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 127.512,00
Valore diritto e quota	€ 127.512,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 127.512,00</b>
---	---------------------

Beni in **Bolgare (BG)**  
Via Lombardia, 6

## **Lotto: 005 - Bolgare (BG) Via Lombardia, 6**

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

**Identificativo corpo: Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Lombardia, 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 4037, subalterno 3, indirizzo VIA LOMBARDIA, 6, piano T-1-S1, comune BOLGARE, categoria A/7, classe 3, consistenza 10,5vani, rendita € 976,10€

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 7, particella 4037, subalterno 4, indirizzo VIA LOMBARDIA, 6, piano S1, comune BOLGARE, categoria C/6, classe 2, consistenza 72mq, superficie 72mq, rendita € 137,58€

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

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

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il bene in oggetto è un'unità immobiliare residenziale unifamiliare composta da due piani fuori terra ed un piano interrato sito in posizione semicentrale del Comune di Bolgare in Via Lombardia, 6. Il bene è inserito in un'area prevalentemente residenziale con presenza di aree verdi e di parcheggi nelle immediate vicinanze.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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:** Aeroporto di Orio al Serio 16km, Casello autostradale di Telgate 3.6km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4**

Trattasi di unità immobiliare residenziale unifamiliare distribuita su due piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano terra/rialzato troviamo due zone porticata, l'ingresso all'abitazione è direttamente sul soggiorno, da qui si accede alla cucina ed ad una prima zona notte composta da una camera ed un servizio igienico, dall'altro lato si ha una seconda zona notte composta da due camere da letto, un bagno ed una cabina armadio. Una scala interna disimpegna al piano primo ed al piano interrato. Al piano primo troviamo un corridoio/ballatoio che si affaccia sul soggiorno al piano terra e dal quale si accede a due distinte porzioni di sottotetto non abitabili ed ad un terrazzo che si affaccia sulla zona ingresso esterna. Riguardo ai locali sottotetto, questi sono dotati di impianti ed hanno le medesime finiture dell'abitazione.

Al piano interrato troviamo i locali di servizio e l'autorimessa. I locali di servizio si suddividono in un locale pluriuso, una lavanderia, una cantina, un bagno ed un locale archivio. Dal locale pluriuso si accede da un lato all'autorimessa e dall'altro lato ad un cavedio a cielo aperto che disimpegna alla centrale termica.

L'area esterna è sistemata a giardino/verde privato.

Le finiture sono di buon livello.

Superficie complessiva di circa mq **790,89**

E' posto al piano: T-1-S1 per l'unità residenziale - S1 per l'autorimessa

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp. 4037 sub.3-4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il bene si presenta in buone condizioni.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1991
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1991
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: P.E. n.2496 del 30/10/1991**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione casa unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/08/1991 al n. di prot. 3126

**Numero pratica: P.E.. n.2496/V del 15/06/1993**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante costruzione nuova casa unifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/06/1993 al n. di prot. 2761

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Lombardia, 6**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato e sulla base dell'accesso agli atti, sono state riscontrate difformità nella presenza di aperture che collegano il ballatoio del piano primo ai sottotetti non abitabili e la presenza di finestre nei sottotetti. Nelle P.E. in atti i sottotetti, ancorchè non abitabili, non sono rappresentati. Nel merito si precisa che il bene è comunque commercializzabile in quanto correttamente iscritto al NCEU.

Regolarizzabili mediante: P.E. in sanatoria e/o ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da aggiornare: Aperture che collegano il ballatoio del piano primo ai sottotetti non abitabili e finestre nei sottotetti.

Oneri di regolarizzazione	
P.E. in sanatoria ed oneri I, II e Costo di Costruzione.	€ 10.000,00
<b>Totale oneri: € 10.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Lombardia, 6**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Bc1 Ambiti residenziali consolidati Art.III.3.2.2.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Lombardia, 6**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata riscontrata difformità catastale tra il catasto fabbricati ed il catasto terreni. Al catasto terreni non è indicata la suddivisione tra il mapp.4037 sub.3 ed il mapp. 4037 sub.1-7-8-9. Prima della vendita è consigliabile redigere il frazionamento dell'area con l'assegnazione di un nuovo mappale e nuovi subalterni al bene oggetto di perizia. Inoltre sono state riscontrate aperture che collegano il ballatoio del piano primo ai sottotetti non praticabili e la presenza di finestre nei sottotetti. Nel merito si precisa che il bene è comunque commercializzabile in quanto correttamente iscritto al NCEU.

Regolarizzabili mediante: Frazionamento dell'area e aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Prima della vendita è consigliabile redigere il frazionamento con l'assegnazione di un nuovo mappale e nuovi subalterni al bene oggetto di perizia. Aperture che collegano il ballatoio del piano primo ai sottotetti non praticabili e finestre nei sottotetti.

Oneri di regolarizzazione	
Frazionamento e aggiornamento catastale	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/04/1987 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.

Note: Trattasi di atto di compravendita di terreni sulla quale OMISSIS ha realizzato direttamente l'immobile in cui è inserita l'unità oggetto di perizia con C.E. n.2496 del 1991 e succ. varianti

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4

**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:**

**Identificativo corpo:** Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4

**Abitazione in villini [A7] sito in Bolgare (BG), Via Lombardia, 6**

I beni non risultano gravati da censo.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non è costituito condominio.

**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:** APE n. 1602800001212 scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER in data 23/01/2022

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state dedotte dalle planimetrie dell'accesso agli atti presso il Comune di Bolgare.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	255,10	1,00	255,10

Portico	sup lorda di pavimento	125,04	0,20	25,01
Ballatoio P1	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
Terrazzo P1	sup lorda di pavimento	13,60	0,10	1,36
Sottotetto P1	sup lorda di pavimento	173,00	0,33	57,09
Locali pluriuso PS1	sup lorda di pavimento	157,45	0,70	110,22
Cavedio PS1	sup lorda di pavimento	21,05	0,10	2,11
Locale tecnico PS1	sup lorda di pavimento	9,75	0,10	0,98
Intercapedine PS1	sup lorda di pavimento	15,90	0,10	1,59
		<b>790,89</b>		<b>473,44</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.

#### Accessori:

Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4 1. Autorimessa mapp. 4037 sub.4	Posto al piano PS1 Composto da unico locale Sviluppa una superficie complessiva di 80.40mq mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € <b>50000</b>
---	--

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non si ritiene divisibile.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 10/09/2002 per l'importo di euro 12.395,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Bergamo il 28/10/2002 ai nn.3T n.11540

Tipologia contratto: 4 anni con tacito rinnovo, scadenza 09/09/2026

Data di rilascio: 09/09/2026

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

#### Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il contratto di locazione sopra richiamato stipulato in data 10/09/2002 con tacito rinnovo 4+4, prevedeva un canone di locazione annuale iniziale pari ad € 12.395,00 che attualizzato al settembre 2025 con le modalità ivi previste, specificatamente nella misura pari al 75% della variazione ISTAT degli indici del prezzo al consumo risulta pari ad €18.728,84 annui. Ciò premesso, verificato il predetto importo con i valori medi dell'osservatorio immobiliare italiano (OMI) al primo trimestre 2025, il valore canone attualizzato risulta inferiore di circa il 45% ai valori medio di mercato ed è pertanto da ritenersi vile. Vedi Tabella allegata.

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

Comparativa

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Bolgare (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

**12.3 Valutazione corpi:****Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4. Abitazione in villini [A7] con annesso Autorimessa mapp. 4037 sub.4****Bolgare (BG), Via Lombardia, 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 710.190,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT	255,10	€ 1.500,00	€ 382.650,00
Portico	25,01	€ 1.500,00	€ 37.515,00
Ballatoio P1	20,00	€ 1.500,00	€ 30.000,00
Terrazzo P1	1,36	€ 1.500,00	€ 2.040,00
Sottotetto P1	57,09	€ 1.500,00	€ 85.635,00
Locali pluriuso PS1	110,22	€ 1.500,00	€ 165.330,00
Cavedio PS1	2,11	€ 1.500,00	€ 3.165,00
Locale tecnico PS1	0,98	€ 1.500,00	€ 1.470,00
Intercapedine PS1	1,59	€ 1.500,00	€ 2.385,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 710.190,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 710.190,00</b>
Valore corpo			€ 710.190,00
Valore accessori			€ 50.000,00
Valore complessivo intero			€ 760.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 760.190,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bolgare Via Lombardia, 6 - mapp.4037 sub.3-4	Abitazione in villini [A7] con annesso Autorimessa mapp. 4037 sub.4	473,44	€ 760.190,00	€ 760.190,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 76.019,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 672.171,00

Valore diritto e quota € 672.171,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **672.171,00**

Beni in **Bolgare (BG)**  
Via Lombardia Angolo Via Italia

## **Lotto: 006 - Bolgare (BG) Lombardia ang. Via Italia - Area Urbana**

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

**Identificativo corpo: Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15.**

**vincolato a standard sito in Via Lombardia Angolo Via Italia**

Note: Il bene oggetto è una porzione di Area Urbana a destinazione marciapiede e parcheggio.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 4037, subalterno 15, indirizzo VIA ITALIA, SNC, piano T-1, comune BOLGARE, categoria F/1, superficie 308mq

Confini: Da Nord in senso orario: mapp.4037 sub.3-1-5-2-5-7-8-9, Via Italia, Via Lombardia, mapp.6710

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il bene oggetto è una porzione di Area Urbana, marciapiede e parcheggio posto in posizione semicentrale del Comune di Bolgare, attualmente di proprietà privata ma di uso pubblico.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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:** Aeroporto di Orio al Serio 16km, Casello autostradale di Telgate 3.6km

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

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al corpo **Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.1**

Il bene oggetto è una porzione di Area Urbana, marciapiede e parcheggio con pavimentazione in asfalto e cordoli in granito. E' inoltre presente un'aiuola piantumata con alberatura a medio fusto. Il bene è attualmente di proprietà privata ma di uso pubblico.

Superficie complessiva di circa mq **308,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Pianeggiante

Sistemazioni agrarie Pavimentato e parzialmente ad aiuola piantumata.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15.  
vincolato a standard sito in Via Lombardia Angolo Via Italia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo:** Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15.  
vincolato a standard sito in Via Lombardia Angolo Via Italia

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo:** Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15.  
vincolato a standard sito in Via Lombardia Angolo Via Italia

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/04/1987 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.

### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15

### 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15  
vincolato a standard sito in Bolgare (BG), Via Lombardia Angolo Via Italia

I beni non risultano gravati da censo.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non si configura condominio.

**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:** Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le consistenze sono state dedotte dalla documentazione catastale in atti

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area urbana	sup lorda di pavimento	308,00	1,00	308,00
		<b>308,00</b>		<b>308,00</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**

Il bene non si ritiene divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: Il bene oggetto è una porzione di Area Urbana, marciapiede e parcheggio.

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

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

**12.3 Valutazione corpi:****Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15. vincolato a standard Bolgare (BG), Via Lombardia Angolo Via Italia**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.255,00.

Il valore di 105€/mq è il costo di monetizzazione di aree standard per il Comune di Bolgare(BG).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana	308,00	€ 105,00	€ 32.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.340,00
Vetustà del bene detrazione del 25.00%			€ -8.085,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 24.255,00</b>
Valore corpo			€ 24.255,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.255,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.255,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bolgare Via Lombardia Ang. Via Italia - mapp.4037 sub.15	vincolato a standard	308,00	€ 24.255,00	€ 24.255,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 24.255,00

Valore diritto e quota € 24.255,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 24.255,00**

Beni in **Bolgare (BG)**  
Via Italia/Via Santuario

## Lotto: 007 - Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario

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

**Identificativo corpo:** Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario.

**residenziale sito in Via Italia/Via Santuario**

Note: Il bene oggetto è un terreno parzialmente edificabile.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria BOLGARE, foglio 9, particella 5626, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 12615mq, reddito dominicale: € 117,27€, reddito agrario: € 107,50€

Confini: Da Nord in senso orario: mapp.549, Via Italia, mapp.4037, mapp.6710, Via Santuario

### 2. DESCRIZIONE

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

Il bene in oggetto è un terreno in parte edificabile posto in posizione semicentrale del Comune di Bolgare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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:** Aeroporto di Orio al Serio 16km, Casello autostradale di Telgate 3.6km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario**

Il bene oggetto è un terreno parzialmente edificabile. In parte in Ambito Bc2-residenziale consolidato, in parte Sedimi stradali di nuova previsione ed in parte in Ambito di Parco del Fiume Cherio.

Nella parte Sud del terreno, in prossimità del mapp. 4037 insiste una piscina in muratura ed interrata per la cui realizzazione, sulla base dell'accesso agli atti non sussistono titoli edilizi.

Attualmente si presenta con sistemazione a prato e recintato.

Superficie complessiva di circa mq **12.614,50**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Pianeggiante  
Sistemazioni agrarie A prato

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario.  
residenziale sito in Via Italia/Via Santuario**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella parte sud del terreno, in adiacenza al mapp. 4037 è presente una piscina in muratura ed interrata.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria e/o demolizione

Descrizione delle opere da aggiornare: piscina in muratura ed interrata

Oneri di regolarizzazione	
P.E. in sanatoria	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Sul lotto è presente una piscina in muratura ed interrata. Tale struttura dovrà essere rimossa e/o sanata.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario.  
residenziale sito in Via Italia/Via Santuario**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	-Ambito Bc2 - residenziale consolidato, regolato dall'Art.III 3.2.2 delle NTA del Piano delle Regole; -Sedimi Stradali di nuova previsione; - Ambito del Parco del Fiume Cherio, Art.III 2.3.22 delle NTA del Piano

	delle Regole Vincoli: -area geologica di classe di fattibilità 2 - con modeste limitazioni, in cui agli elaborati della componente geologica e sismica del PGT: -area di rispetto delle captazioni ad uso potabile ex D.lgs 258/2000 art.5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da 0,8mc/mq a 1,2mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Il lotto è ineditato
Altro:	Intervento tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario.  
residenziale sito in Via Italia/Via Santuario**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente una piscina in muratura ed interrata

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: piscina in muratura ed interrata

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento catastale	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/04/1987 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.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario

## 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: Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario**

**residenziale sito in Bolgare (BG), Via Italia/Via Santuario**

I beni non risultano gravati da censo.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non si configura condominio.

**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:** Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le consistenze sono state dedotte dalla documentazione catastale in atti e dalla sovrapposizione con gli strumenti urbanistici (PdR) del Comune di Bolgare (BG)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno edificabile mapp.5626 fg.9	sup reale lorda	8.644,00	1,00	8.644,00
Terreno a destinazione strada	sup reale lorda	1.022,85	0,10	102,29
Terreno in Ambito del fiume Chiero	sup reale lorda	2.947,65	0,10	294,77
		<b>12.614,50</b>		<b>9.041,05</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**

Il bene non si ritiene divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Il bene oggetto è un terreno parzialmente edificabile

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

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

**12.3 Valutazione corpi:****Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario. residenziale****Bolgare (BG), Via Italia/Via Santuario**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 587.668,90.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile mapp.5626 fg.9	8.644,00	€ 65,00	€ 561.860,00
Terreno a destinazione strada	102,29	€ 65,00	€ 6.648,85
Terreno in Ambito del fiume Chiero	294,77	€ 65,00	€ 19.160,05
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 587.668,90
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 587.668,90</b>
Valore corpo			€ 587.668,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 587.668,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 587.668,90

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bolgare (BG) Via Italia/Via Santuario	residenziale	9.041,05	€ 587.668,90	€ 587.668,90

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 88.150,34

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 497.018,57

Valore diritto e quota € 497.018,57

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 497.018,57

Beni in **Bolgare (BG)**  
Via Santuario

## Lotto: 008 - Bolgare (BG) Via Santuario

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

**Identificativo corpo: Bolgare (BG) Via Santuario.**

**residenziale sito in Via Santuario**

Note: Il bene oggetto è un terreno edificabile.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria BOLGARE, foglio 9, particella 6716, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 50mq, reddito dominicale: € 0,26€, reddito agrario: € 0,35€

Confini: Da Nord in senso orario: mapp.549, Via Italia, mapp.4037, mapp.6710, Via Santuario

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria BOLGARE, foglio 9, particella 6718, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 1078, reddito dominicale: € 9,19, reddito agrario: € 9,19

### 2. DESCRIZIONE

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

Il bene in oggetto è un terreno edificabile posto in posizione semicentrale del Comune di Bolgare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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:** Aeroporto di Orio al Serio 16km, Casello autostradale di Telgate 3.6km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Bolgare (BG) Via Santuario**

Il bene oggetto è un terreno edificabile per il mapp. 6718, mentre il mapp. 6716 è una porzione di marciapiede/passaggio pedonale.

Il mapp. 6718 ricade in Ambito Bc1-residenziale consolidato.

Attualmente si presenta con sistemazione a prato e recintato.

Superficie complessiva di circa mq **1.128,00**  
il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Pianeggiante  
Sistemazioni agrarie A prato

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Bolgare (BG) Via Santuario.  
residenziale sito in Via Santuario**

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Bolgare (BG) Via Santuario.  
residenziale sito in Via Santuario**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	-Ambito Bc1 - residenziale consolidato, regolato dall'Art.III 3.2.2 delle NTA del Piano delle Regole; Vincoli: -area geologica di classe di fattibilità 2 - con modeste limitazioni, in cui agli elaborati della componente geologica e sismica del PGT: -area di rispetto delle captazioni ad uso potabile ex D.lgs 258/2000 art.5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da 1,2mc/mq a 1,6mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Il lotto è ineditato

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Bolgare (BG) Via Santuario.  
residenziale sito in Via Santuario**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/04/1987 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.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Bolgare (BG) Via Santuario

**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: Bolgare (BG) Via Santuario  
residenziale sito in Bolgare (BG), Via Santuario**

I beni non risultano gravati da censo.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non si configura condominio.

**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:** Bolgare (BG) Via Santuario

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le consistenze sono state dedotte dalla documentazione catastale in atti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno edificabile mapp.6718 fg.9	sup reale lorda	1.078,00	1,00	1.078,00
Area urbana mapp.6176 fg.9	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
		<b>1.128,00</b>		<b>1.128,00</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

Il bene non si ritiene divisibile.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Il bene oggetto è un terreno edificabile

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di di Bergamo.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Bolgare (BG) Via Santuario. residenziale**  
**Bolgare (BG), Via Santuario**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 173.418,00.

Il valore di 105€/mq è il costo di monetizzazione di aree standard per il Comune di Bolgare(BG).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile mapp.6718 fg.9	1.078,00	€ 156,00	€ 168.168,00
Area urbana mapp.6176 fg.9	50,00	€ 105,00	€ 5.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 173.418,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 173.418,00</b>
Valore corpo			€ 173.418,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 173.418,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 173.418,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bolgare (BG) Via Santuario	residenziale	1.128,00	€ 173.418,00	€ 173.418,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 173.418,00  
 Valore diritto e quota € 173.418,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 173.418,00

Beni in **Trescore Balneario (BG)**  
Viale Vittorio Pasinetti, 6/ Via Benti, 8

## **Lotto: 009 - Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8**

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

**Identificativo corpo: Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Vittorio Pasinetti, 6/ Via Benti, 8**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

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

Intestazione: OMISSIS, foglio 13, particella 291, subalterno 712, indirizzo VIA BENTI, 8 (Catastalmente Via Pasinetti, snc), piano T, comune TRESORE BALNEARIO, categoria A/2, classe 1, consistenza 3vani, superficie 63mq, rendita € 247,90€

Confini: da Nord in senso orario: mapp.291 sub.702, mapp.291 sub.711, mapp.291 sub.781, mapp.291 sub.713

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

Intestazione: OMISSIS, foglio 13, particella 291, subalterno 772, indirizzo VIA PASINETTI, piano S1, comune TRESORE BALNEARIO, categoria C/6, classe 1, consistenza 15mq, superficie 15mq, rendita € 28,66€

Confini: da Nord in senso orario: mapp.291 sub.773, mapp.291 sub.701

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

Intestazione: OMISSIS, foglio 13, particella 291, subalterno 773, indirizzo VIA PASINETTI, piano S1, comune TRESORE BALNEARIO, categoria C/6, classe 1, consistenza 16mq, superficie 16mq, rendita € 30.57€

Confini: da Nord in senso orario: mapp.291 sub.701, mapp.291 sub.772

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

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

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il bene oggetto è unità immobiliare facente parte di più vasto complesso immobiliare di tipo a condominio denominato "Borgo Novale" sito in posizione semicentrale del Comune di Trescore Balneario con accesso carrale da Via Pasinetti ed accesso pedonale da Via Benti, 8. Il bene è inserito in un'area prevalentemente residenziale con aree verdi, parcheggi ed impianti sportivi nelle immediate vicinanze.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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:** Aeroporto di Orio al Serio 17,5km, Casello autostradale di Telgate 11.6km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti**

Trattasi di unità immobiliare di tipo bilocale inserita in contesto condominiale denominato "Borgo Novale" posta al piano terra, oltre a due posti auto scoperti.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno con angolo cottura dal quale si accede ad un disimpegno che porta al bagno ed alla camera da letto. Il bene dispone inoltre di due aree cortilizie collegate direttamente all'abitazione.

I pavimenti ed i rivestimenti sono del tipo in ceramica, serramenti in legno e oscuranti di tipo ad anta in legno. Il solaio dell'abitazione è di tipo in legno a vista. Impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale esterna.

I due posti auto sono scoperti con pavimentazione in autobloccanti.

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: T per l'unità residenziale - S1 per i posti auto

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp. 291 sub.712-772-773; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m al piano terra

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il bene si presenta in buone condizioni.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Condominiale relativo alle autorimesse.





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: P.E. n.115/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione degli immobili siti nel complesso denominato "Borgo Novale" in Via Cornella, Via Benti e Viale Pasinetti

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/04/2001 al n. di prot. 5752

Rilascio in data 14/01/2002 al n. di prot. n.115/2001

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Vittorio Pasinetti, 6/ Via Benti, 8**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo è stata riscontrata una distribuzione interna difforme da quanto visionato durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Trescore Balneario (BG). Nel merito le difformità riguardano anche la perimetrazione dell'unità che pertanto interessano anche l'unità adiacente. Inoltre è stata riscontrata una finestra nel bagno che affaccia sulla proprietà di terzi per la quale dovrà essere richiesto l'assenso.

Regolarizzabili mediante: P.E. in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
P.E. in Sanatoria	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Note: All'ufficio Tecnico del Comune di Trescore Balneario non risultano ulteriori P.E. relative all'immobile in oggetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Vittorio Pasinetti, 6/ Via Benti, 8**

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Vittorio Pasinetti, 6/ Via Benti, 8**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/06/2004 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.

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8

#### 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: Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Trescore Balneario (BG), Viale Vittorio Pasinetti, 6/ Via Benti, 8**

I beni non risultano gravati da censo.

**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:** 910,02€. Alla data del 15/10/2025 risultano insolte spese condominiali per: -OMISSIS 841,26€ (proprietà) - OMISSIS 68,76€ (affittuaria)**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:** APE n.1621800003612 scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER in data 26/01/2022**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state dedotte planimetrie catastali in atti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	61,70	1,00	61,70
Area esterna	sup lorda di pavimento	33,30	0,10	3,33
		<b>95,00</b>		<b>65,03</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.

**Accessori:**

Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8 1. Posto auto mapp. 291 sub.772	Identificato al n. sub.772 Posto al piano PS1 Sviluppa una superficie complessiva di 16,00mq mq Destinazione urbanistica: Posto Auto Valore a corpo: € <b>6000</b>
Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8 2. Posto auto mapp.291 sub.773	Posto al piano PS1 Sviluppa una superficie complessiva di 16,00mq mq Destinazione urbanistica: Posto Auto Valore a corpo: € <b>6000</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene non si ritiene divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2007 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Bergamo 2 il 26/04/2007 ai nn.Serie 3T n.000381

Data di rilascio: 31/03/2027

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

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Contratto prorogato fino al 31/03/2027 registrata in data 08/04/2025 Il contratto di locazione sopra richiamato stipulato in data 01/04/2007 con tacito rinnovo, prevedeva un canone di locazione annuale iniziale pari ad € 3000,00, nel contratto non è previsto l'adeguamento ISTAT dello stesso. Ciò premesso, verificato il predetto importo con i valori medi dell'osservatorio immobiliare italiano (OMI) al primo trimestre 2025, il valore risulta inferiore di circa il 47% ai valori medio OMI. E' pertanto da ritenersi vile. Vedi Tabella allegata.

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

Comparativa

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Trescore Balneario (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Trescore Balneario (BG) Via Pasinetti,6/Via Benti, 8. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto mapp. 291 sub.772, con annesso Posto auto mapp.291 sub.773**

**Trescore Balneario (BG), Viale Vittorio Pasinetti, 6/ Via Benti, 8**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.539,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	61,70	€ 1.300,00	€ 80.210,00
Area esterna	3,33	€ 1.300,00	€ 4.329,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.539,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 84.539,00</b>
Valore corpo			€ 84.539,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 96.539,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.539,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Trescore Balnea-	Abitazione di tipo	65,03	€ 96.539,00	€ 96.539,00

rio (BG) Via Pasi- netti,6/Via Benti, 8	civile [A2] con an- nesso Posto auto mapp. 291 sub.772, con an- nesso Posto auto mapp.291 sub.773			
---	---	--	--	--

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.653,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 84.385,10
Valore diritto e quota	€ 84.385,10

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>84.385,10</b>
---	--------------------

07-11-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Vincenzo Del Giacco**

