

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO  
N° Gen. Rep. 10/2022

**CONTRO**

**GIUDICE DELEGATO**  
Dott.ssa MARIA MAGRI

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Pasta  
**Codice fiscale:** PSTLSN64L58I079Z  
**Studio in:** Via Giulio Cesare 23/a Bergamo - 24124  
**Telefono:** 3472752352  
**Email:** arch.alessandrapasta@gmail.com  
**Pec:** alessandra.pasta@geopec.it

---

Beni in Valtorta (BG)  
Via Cornello

Beni in Valtorta (BG)  
Via Rava

## INDICE

### Lotto: 001 - Fabbricati e terreni

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>7</b>
Corpo: A.....	7
Corpo: B.....	7
Corpo: C.....	7
Corpo: D .....	8
Corpo: E.....	8
Corpo: F.....	8
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>9</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	9
Corpo: A.....	9
Corpo: B.....	10
Corpo: C.....	10
Corpo: D .....	11
Corpo: E.....	11
Corpo: F.....	12
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>12</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>13</b>
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
Corpo: C.....	13
Corpo: D .....	13
Corpo: E.....	13
Corpo: F.....	13
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>13</b>
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	14
Corpo: C.....	14
Corpo: D .....	15
Corpo: E.....	15

Corpo: F .....	16
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>16</b>
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	16
Corpo: C.....	16
Corpo: D .....	16
Corpo: E.....	17
Corpo: F.....	17
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>17</b>
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>17</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>17</b>
Corpo: A.....	17
Corpo: B.....	19
Corpo: C.....	18
Corpo: D .....	18
Corpo: E.....	18
Corpo: F.....	18
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>19</b>
Corpo: A.....	19
Corpo: B.....	20
Corpo: C.....	20
Corpo: D .....	21
Corpo: E.....	21
Corpo: F.....	21
<b>10. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>22</b>
Corpo: A.....	22
Corpo: B.....	22
Corpo: C.....	22
Corpo: D .....	22
Corpo: E.....	22
Corpo: F.....	22
<b>11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>22</b>
Criterio di stima .....	22
Fonti d'informazione .....	23
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	26

## Lotto: 002 - Fabbricati

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	27
Corpo: A.....	27
Corpo: B.....	27
Corpo: C.....	27
Corpo: D.....	28
Corpo: E.....	28
Corpo: F.....	28
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	29
DESCRIZIONE GENERALE.....	29
Corpo: A.....	29
Corpo: B.....	30
Corpo: C.....	30
Corpo: D.....	31
Corpo: E.....	31
Corpo: F.....	32
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	32
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	33
Corpo: A.....	33
Corpo: B.....	33
Corpo: C.....	33
Corpo: D.....	34
Corpo: E.....	34
Corpo: F.....	34
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	34
Corpo: A.....	34
Corpo: B.....	34
Corpo: C.....	35
Corpo: D.....	35
Corpo: E.....	36
Corpo: F.....	36
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	37
Corpo: A.....	37
Corpo: B.....	37
Corpo: C.....	37
Corpo: D.....	37

Corpo: E.....	37
Corpo: F.....	37
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>37</b>
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>38</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>38</b>
Corpo: A.....	38
Corpo: B.....	38
Corpo: C.....	38
Corpo: D .....	38
Corpo: E.....	38
Corpo: F.....	38
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>40</b>
Corpo: A.....	40
Corpo: B.....	40
Corpo: C.....	41
Corpo: D .....	41
Corpo: E.....	42
Corpo: F.....	42
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>43</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>43</b>
Corpo: A.....	43
Corpo: B.....	43
Corpo: C.....	43
Corpo: D .....	43
Corpo: E.....	43
Corpo: F.....	43
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>43</b>
Criterio di stima.....	43
Fonti d'informazione .....	43
Valutazione corpi.....	44
Adeguamenti e correzioni della stima.....	47
Prezzo base d'asta del lotto.....	47

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI

**Debitore:** [REDACTED]

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

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

**Data nomina:** 08-04-2022

**Cronologia operazioni peritali:** il CTU accettato l'incarico, provvedeva a mettersi in contatto con l'esecutato al fine di poter visionare l'immobile Nel frattempo mi attivavo per la richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di Valtorta per la verifica della conformità urbanistica e le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo per verificarne la regolarità catastale il CTU procedeva quindi alla stesura della Perizia

**Beni in Valtorta (BG)  
Via Cornello**

**Lotto: 001 - Fabbricati e terreni**

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

**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello  
Note: abitazione

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED], foglio 18, particella 3652, subalterno 5, indirizzo via Cornello sn, piano S1, comune Valtorta, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 61 mq, rendita € 144,61

Confini: sui quattro lati partendo da nord in senso orario, corte mapp.3652, mapp.3652/6, corte mapp.3652

**Identificativo corpo: B.**

agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello  
Note: terreno

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Valtorta, foglio 9, particella 3648, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 3355 mq, reddito dominicale: € 2,60, reddito agrario: € 1,04

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000/1000

Confini: partendo da nord in senso orario, mapp.3154, mapp3649, mapp3156

**Identificativo corpo: C.**

agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello  
Note: strada

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

[REDACTED] - Quota: 2/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted], [redacted] nata a [redacted]  
sezione censuaria Valtorta, foglio 9, particella 3649, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 332 mq, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,10  
Confini: partendo da nord in senso orario, mapp.3154, mapp.3650, mapp.3156, mapp.3648

*Note generali: strada*

**Identificativo corpo: D.**

agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello  
Note: terreno

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Valtorta, foglio 9, particella 3650, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 1112 mq, reddito dominicale: € 0,86, reddito agrario: € 0,34  
confini: partendo da nord in senso orario, mapp.3154, mapp.3651, mapp.3156

**Identificativo corpo: E.**

agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello  
Note: strada

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

[redacted] - Quota: 2/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted], [redacted] nata a [redacted]  
sezione censuaria Valtorta, foglio 9, particella 3651, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 350 mq, reddito dominicale: € 0,27, reddito agrario: € 0,11  
Confini: sui quattro lati partendo da nord. in senso orario mapp.3155 mapp.3652, mapp.3156  
Note: strada

**Identificativo corpo: F.**

agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello  
Note: terreno

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

[redacted]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted], [redacted] nata [redacted]  
 [redacted] sezione censuaria Valtorta, foglio 9, particella 3655, superficie catastale 60, reddito domini-  
 cale: € 0,05, reddito agrario: € 0,02

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 333/1000

Confini: partendo da nord in senso orario, mapp.3154, mapp.4574, mapp.33651

Note: strada

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

Appartamento al piano terra composto da tre locali e servizio, ampio rilocale di sgombero posto sotto il livello della strada e terreni limitrofi

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: IMPIANTI DI RISALITA SCI.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di vario genere, scuole, municipio, chiesa

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** ambiente montano.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizio pubblico linea autobus

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: agricolo di cui al corpo B

Superficie complessiva di circa mq 3.355,00

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: agricolo di cui al corpo C

Superficie complessiva di circa mq 332,00

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo D

Superficie complessiva di circa mq **1.112,00**

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo E

Superficie complessiva di circa mq **350,00**.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: agricolo di cui al corpo F

Superficie complessiva di circa mq 60,00

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

**Numero pratica: 2/74**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/1974 al n. di prot. 252

Rilascio in data 16/05/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/02/1980

NOTE: la licenza rilasciata è una proroga alla licenza n. 3/68 del 24/09//68

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

**Numero pratica: 2/80**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/01/1980 al n. di prot. 22

Rilascio in data 17/01/1980 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

**Numero pratica: 2/81**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 13/08/1980 al n. di prot.  
Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello  
Numero pratica: 2  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 13/02/1981 al n. di prot. 171  
Dati precedenti relativi ai corpi: A

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

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

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

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

**Identificativo corpo: C.**

**agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

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

**Identificativo corpo: D.**

**agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

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

**Identificativo corpo: E.**

**agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

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

**Identificativo corpo: F.**

**agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11del 21.04.2009
Ambito:	Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La potenzialità edificatoria non sfruttabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art. 22 NTA consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

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

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11del 21.04.2009
Ambito:	Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La potenzialità edificatoria non sfruttabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art. 22 NTA consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

**Identificativo corpo: C.**

**agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11del 21.04.2009
Ambito:	Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Altro:	La potenzialità edificatoria non sfruttabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art. 22 NTA consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

**Identificativo corpo: D.**

**agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11del 21.04.2009
Ambito:	Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La potenzialità edificatoria non sfruttabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art. 22 NTA consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

**Identificativo corpo: E.**

**agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11del 21.04.2009
Ambito:	Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La potenzialità edificatoria non sfruttabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art. 22 NTA consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

**Identificativo corpo: F.**  
**agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11del 21.04.2009
Ambito:	Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La potenzialità edificatoria non sfruttabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art. 22 NTA consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

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

Note: la scheda catastale corrisponde ai luoghi

**Identificativo corpo: B.**  
**agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

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

**Identificativo corpo: C.**  
**agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

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

**Identificativo corpo: D.**  
**agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello**

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

**Identificativo corpo: E.**  
agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello

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

**Identificativo corpo: F.**  
agricolo sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Cornello

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** ██████████ ad oggi. In forza di denuncia di successione; registrato a Zogno, in data 1/03/2000, ai nn. 20/398; trascritto a Bergamo, in data 16/05/2000, ai nn. 13997/18969.  
In data 5/08/2025 si è stipulato presso il notaio Francesco Boni atto di permuta rep.57795 tra I fratelli ██████████ nato a ██████████ e ██████████ nato ██████████.  
**trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** ██████████ ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a Zogno, in data 16/05/2000, ai nn. 20/398; trascritto a Bergamo, in data 16/05/2000, ai nn. 13997/18969.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Trascrizione sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore della massa dei creditori contro ██████████; trascritto a Bergamo in data 25/10/2022 ai nn. 62089/40816.

**Dati precedent relativi ai corpi: A-B-C-D-E-F**

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva contro ██████████; Derivante da: ipoteca giudiziale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/2019 ai nn. 57835/9621.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B**

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: A**  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta, via Cornello

**Identificativo corpo: B**  
agricolo sito in Valtorta, via Cornello

**Identificativo corpo: C**  
agricolo sito in Valtorta, via Cornello

**Identificativo corpo: D**  
agricolo sito in Valtorta, via Cornello

**Identificativo corpo: E**  
agricolo sito in Valtorta, via Cornello

**Identificativo corpo: F**  
agricolo sito in Valtorta, via Cornello

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**  
sito in Valtorta (BG), via Cornello

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna , l'immobile non costituisce condominio

**Altre informazioni:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**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:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

**Identificativo corpo: B**  
agricolo sito in Valtorta (BG), via Cornello

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna , l'immobile non costituisce condominio

**Altre informazioni:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**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:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

**Identificativo corpo: C**  
agricolo sito in Valtorta (BG), via Cornello

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna , l'immobile non costituisce condominio

**Altre informazioni:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**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:** no

**Avvertenze ulteriori:** no  
**Identificativo corpo:** D  
**agricolo sito in Valtorta (BG), via Cornello**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna , l'immobile non costituisce condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non dichiarati  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno  
**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:** no  
**Avvertenze ulteriori:** no  
**Identificativo corpo:** E  
**agricolo sito in Valtorta (BG), via Cornello**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna , l'immobile non costituisce condominio

**Altre**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno  
**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:** no  
**Avvertenze ulteriori:** no  
**Identificativo corpo:** F  
**agricolo sito in Valtorta (BG), via Cornello**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna , l'immobile non costituisce condominio

**Altre informazioni:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno  
**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:** no  
**Avvertenze ulteriori:** no

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale s'intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione dei coefficienti correttivi

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
		<b>61,00</b>		<b>61,00</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.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Identificativo corpo: B

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	sup reale lorda	3.355,00	1,00	3.355,00
		<b>3.355,00</b>		<b>3.355,00</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.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Identificativo corpo: C

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	sup reale lorda	332,00	1,00	332,00
		<b>332,00</b>		<b>332,00</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.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Identificativo corpo: D****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	sup reale lorda	1.112,00	1,00	1.112,00
		<b>1.112,00</b>		<b>1.112,00</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.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Identificativo corpo: E****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	sup reale lorda	350,00	1,00	350,00
		<b>350,00</b>		<b>350,00</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.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Identificativo corpo: F****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	sup reale lorda	60,00	1,00	60,00
		<b>60,00</b>		<b>60,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

#### **10. STATO DI POSSESSO:**

##### **Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG), via Cornello**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

##### **Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Valtorta (BG), via Cornello**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

##### **Identificativo corpo: C**

**agricolo sito in Valtorta (BG), via Cornello**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

##### **Identificativo corpo: D**

**agricolo sito in Valtorta (BG), via Cornello**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

##### **Identificativo corpo: E**

**agricolo sito in Valtorta (BG), via Cornello**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

##### **Identificativo corpo: F**

**agricolo sito in Valtorta (BG), via Cornello**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### **11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **11.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo per analogia con immobili simili.

Il metodo consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato del bene in condizioni di ordinarietà, determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite avvenute sul mercato locale, relativamente a beni con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto di stima.

Considerato lo stato di fatto, la consistenza e l'ubicazione degli immobili, il grado di manutenzione, tenuto conto equamente di tutte le circostanze di luogo e di fatto influenti sugli immobili,.

Per superficie commerciale s'intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione dei coefficienti correttivi

Riguardo al prezzo di mercato unitario ho assunto informative presso colleghi e agenzie immobiliari, nonché i listini immobiliari pubblicati.

Va evidenziato che il mercato immobiliare in questo periodo vede un forte calo delle compravendite.

Di tale circostanza, la scrivente ne ha comunque tenuto conto in sede di valutazione degli stessi.

### 11.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valtorta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali  
;

Altre fonti di informazione: Banche Date Immobiliari.

### 11.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Valtorta (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	61,00	€ 550,00	€ 33.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.550,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 33.550,00</b>
Valore corpo			€ 33.550,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.550,00

#### B. agricolo

Valtorta (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	3.355,00	€ 2,00	€ 6.710,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.710,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00

<b>Valore Finale</b>	<b>€ 6.710,00</b>
Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.710,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.710,00

**C. agricolo**  
**Valtorta (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	332,00	€ 2,00	€ 664,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 664,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 664,00</b>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 664,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 664,00

**D. agricolo**  
**Valtorta (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1112,00	€ 2,00	€ 2.224,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.224,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 2.224,00</b>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.224,000
Valore complessivo diritto e quota			€ 741,33

**E. agricolo**  
**Valtorta (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	350,00	€ 2,00	€ 700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 700,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ .700,00</b>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ .700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 233,00

**F. agricolo**  
**Valtorta (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	60,00	€ 2,00	€ 120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 120,00</b>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	61,00	€ 33.550,00	€ 33.550,00
B	agricolo	3.355,00	€ 6.710,00	€ 6.710,00
C	agricolo	332,00	€ 664,00	€ 664,00
D	agricolo	1.112,00	€ 2.224,00	€ 741,33
E	agricolo	350,00	€ 700,00	€ 233,33
F	agricolo	60,00	€ 120,00	€ 40,00

**11.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 0,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 4.397,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 43.968,00
Valore diritto e quota	€ 41.938,66
<b>11.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.571,66

## Lotto: 002 – Fabbricati

Beni in Valtorta (BG)  
Via Rava

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Note: Trattasi di un'abitazione posta al piano secondo, costituito da quattro locali e servizio ampio ripostiglio e balcone

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ██████████ nato a ██████████ il ██████████ x 1/2, foglio 19, particella 3645, subalterno 702, indirizzo via Rava 14, piano 2, comune Valtorta, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 88 mq, rendita € 165,27

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** non dichiarati

**Confini:** sui quattro lati partendo da nord mapp.2102, corte del mapp.3645, mapp.3509

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Note: autorimessa

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ██████████ nato a ██████████. il ██████████ x 1/1, foglio 19, particella 3647, subalterno 706, indirizzo via rava sn, piano T, comune Valtorta, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 21,95

**Confini:** sui quattro lati partendo da nord mapp.3647 sub.704, mapp.3647 sub.703, mapp.3647 sub.704, corte mapp. 3647

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Note: ripostiglio

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED], foglio 19, particella 3647, subalterno 707, indirizzo via Rava sn, piano T, comune Valtorta, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, superficie 31 mq, rendita € 17,35

Confini: partendo da nord in senso orario sui quattro lati mapp.3647 sub.701, mapp.3647 sub.703, corte esclusiva del mapp.3647

**Identificativo corpo: D.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava

Note: porzione di autorimessa

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 19, particella 3647, subalterno 704, indirizzo via Rava sn, piano T, comune Valtorta, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita € 19,37

confini: partendo da nord in senso orario mapp.3647 sub.701, mapp.3647 sub.705, mapp. 3511

**Identificativo corpo: E.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava

Note: porzione di autorimessa

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 19, particella 3647, subalterno 705, indirizzo via Rava sn, comune Valtorta, categoria C/6, classe 2, consistenza 7 mq, superficie 8 mq, rendita € 9,04

Confini: partendo da nord in senso orario mapp-3647 sub.701, mapp. 3647 sub.703, mapp. 3647 sub.702

**Identificativo corpo: F.**

sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava

Note: strada

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ nata a ██████████ il ██████████,

sezione censuaria Valtorta, foglio 9, particella 3646, qualità FDU, superficie catastale 59

Confini: partendo da nord sui quattro lati, corte mapp.3645, mapp, 4317, mapp.3647 corte

Note: strada

**2. DESCRIZIONE**

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

Trattasi di un'abitazione posto al piano secondo, costituito da quattro locali e servizio ampio ripostiglio e balcone, ripostiglio e tre porzione di locale adibiti a autorimessa al piano terra, sul lotto (vedi mappa ) in lato di sud esiste un fabbricato identificato con il mapp.3647 che non avendo nè regolarità edilizia nè catastale non è stato da me valutato in quanto totalmente abusivo e lo stesso andrà demolito

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: IMPIANTI DI RISALITA SCI.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di vario genere, scuole, municipio, chiesa

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** ambiente montano.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizio pubblico linea autobus

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

abitazione

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

**Impianti (conformità e certificazioni)**

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

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

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B

porzione autorimessa

Superficie complessiva di circa mq 19,00

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo C

Superficie complessiva di circa mq 31,00

E' posto al piano: t-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -;

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

Tipologia di impianto	centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo D**

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -;

#### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo E**

Superficie complessiva di circa mq **8,00**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -;

#### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: di cui al corpo F

Superficie complessiva di circa mq **8,00**

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

**Numero pratica: 13**

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/09/1987 al n. di prot. 933

Rilascio in data 27/11/1987

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/2004 al n. di prot. 669

Rilascio in data 12/06/2004 al n. di prot. 10

NOTE: realizzazione autorimesse

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/2004 al n. di prot. 669

Rilascio in data 12/06/2004 al n. di prot. 10

NOTE: realizzazione autorimesse

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/2004 al n. di prot. 669

Rilascio in data 12/06/2004 al n. di prot. 10

NOTE: realizzazione autorimesse

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Rilascio in data 24/04/2004 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

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

Note: Fabbricato edificato prima del 1967

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

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

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi

Conformità edilizia:

Al momento non rilasciabile, necessita pratica di sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: D.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

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

**Identificativo corpo: E.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

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

**Identificativo corpo: F.**

**sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11del 21.04.2009
Ambito:	Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La potenzialità edificatoria non sfruttabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art. 22 NTA consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11del 21.04.2009

Ambito:	Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La potenzialità edificatoria non sfruttabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art. 22 NTA consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11del 21.04.2009
Ambito:	Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La potenzialità edificatoria non sfruttabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art. 22 NTA consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

**Identificativo corpo: D.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11del 21.04.2009
Ambito:	Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Altro:	La potenzialità edificatoria non sfruttabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art. 22 NTA consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

**Identificativo corpo: E.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11del 21.04.2009
Ambito:	Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La potenzialità edificatoria non sfruttabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art. 22 NTA consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

**Identificativo corpo: F.**

**sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.11del 21.04.2009
Ambito:	Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La potenzialità edificatoria non sfruttabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art. 22 NTA consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

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

Note: la planimetria catastale corrisponde ai luoghi

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

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

Note: la scheda catastale corrisponde ai luoghi

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

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

Note: la scheda catastale corrisponde ai luoghi

**Identificativo corpo: D.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

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

Note: la scheda catastale corrisponde ai luoghi

**Identificativo corpo: E.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

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

Note: la planimetria catastale corrisponde ai luoghi

**Identificativo corpo: F.**

**sito in Valtorta (BG) CAP: 24010, via Rava**

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

Note: la planimetria catastale corrisponde ai luoghi

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** ██████████ In forza di denuncia di successione; registrato a Zogno, in data 1/03/2000, ai nn. 20/398; trascritto a Bergamo, in data 16/05/2000, ai nn. 13997/18969.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] forza di atto di divisione - a rogito di notaio Ghisalberti, in data 04/06/2001, ai nn. 60812.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in forza di atto di compravendita; trascritto a Bergamo in data 21/6/2001, ai nn. 17708/23981.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-B-C-D-E-F

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

sentenza di apertura procedura di liquidazione del patrimonio a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; trascritto a Bergamo in data 25/10/2022 ai nn. 62089/40816

### - Iscrizione di ipoteca:

ipoteca giudiziale attiva contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/2019 ai nn. 57835/9621.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-B-C-D-E. Sul corpo F grava solo la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione del patrimonio.

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

### Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta, via Rava

### Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta, via Rava

### Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta, via Rava

### Identificativo corpo: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta, via Rava

### Identificativo corpo: E

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta, via Rava

### Identificativo corpo: F

sito in Valtorta, via Rava

### Spese di gestione condominiale:

#### Identificativo corpo: A

sito in Valtorta (BG), via Rava

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna, l'immobile non costituisce condominio

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non dichiarati

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno  
**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:** no  
**Avvertenze ulteriori:** no  
**Identificativo corpo:** B  
    **sito in Valtorta (BG), via rava**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna , l'immobile non costituisce condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non dichiarati  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno  
**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:** no  
**Avvertenze ulteriori:** no  
**Identificativo corpo:** C  
    **sito in Valtorta (BG), via rava**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna , l'immobile non costituisce condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non dichiarati  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno  
**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:** no  
**Avvertenze ulteriori:** no  
**Identificativo corpo:** D  
    **sito in Valtorta (BG), via rava**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna , l'immobile non costituisce condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non dichiarati  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno  
**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:** no  
**Avvertenze ulteriori:** no  
**Identificativo corpo:** E  
    **sito in Valtorta (BG), via rava**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna , l'immobile non costituisce condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non dichiarati

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**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:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

**Identificativo corpo:** F

sito in Valtorta (BG), via Rava

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

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

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna , l'immobile non costituisce condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non dichiarati

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**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:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale s'intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione dei coefficienti correttivi

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
		<b>88,00</b>		<b>88,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Identificativo corpo:** B

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale s'intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione dei coefficienti correttivi

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
porzione di auto-rimessa	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		<b>19,00</b>		<b>19,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Identificativo corpo: C**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale s'intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione dei coefficienti correttivi

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
porzione di auto-rimessa	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		<b>31,00</b>		<b>31,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Identificativo corpo: D**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale s'intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione dei coefficienti correttivi

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
porzione di auto-rimessa	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00

		18,00		18,00
--	--	-------	--	-------

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Identificativo corpo: E**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale s'intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione dei coefficienti correttivi

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
porzione di autorimessa	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
		<b>8,00</b>		<b>8,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**Identificativo corpo: F**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie commerciale s'intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione dei coefficienti correttivi

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
strada	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	0,00
		<b>8,00</b>		<b>0,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box  
Sottocategoria:

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non ritengo l'immobile divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valtorta (BG), via Rava  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: B**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG), via Rava  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: C**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG), via Rava  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: D**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG), via Rava  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: E**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Valtorta (BG), via Rava  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: F**

sito in Valtorta (BG), via Rava  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo per analogia con immobili simili.

Il metodo consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato del bene in condizioni di ordinarietà, determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite avvenute sul mercato locale, relativamente a beni con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto di stima.

Considerato lo stato di fatto, la consistenza e l'ubicazione degli immobili, il grado di manutenzione, tenuto conto equamente di tutte le circostanze di luogo e di fatto influenti sugli immobili,.

Per superficie commerciale s'intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione dei coefficienti correttivi. Riguardo al prezzo di mercato unitario ho assunto informative presso colleghi e agenzie immobiliari, nonché i listini immobiliari pubblicati.

Va evidenziato che il mercato immobiliare in questo periodo vede un forte calo delle compravendite.

Di tale circostanza, la scrivente ne ha comunque tenuto conto in sede di valutazione degli stessi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valtorta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali

Altre fonti di informazione: Banche Date Immobiliari.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Valtorta (BG),

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	88,00	€ 550,00	€ 48.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.400,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 48.400,00</b>
Valore corpo			€ 48.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.400,00

#### B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Valtorta (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porzione di autorimessa	19,00	€ 300,00	€ 5.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.700,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 5.700,00</b>
Valore corpo			
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 5.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.700,00

**C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Valtorta (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porzione di autorimessa	31,00	€ 250,00	€ 7.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.750,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 7.750,00</b>
Valore corpo			€
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.750,00

**D. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Valtorta (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porzione di autorimessa	18,00	€ 250,00	€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.500,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 4.500,00</b>
Valore corpo			€ 4.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.250,00

**E. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Valtorta (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porzione di autorimessa	8,00	€ 250,00	€ 2.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.000,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 2.000,00</b>
Valore corpo	€ 2.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€1.000,00

**F.**  
**Valtorta (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
strada	36,00		€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 0,00</b>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	88,00	€ 48.400,00	€ 48.400,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	19,00	€ 5.700,00	€ 5.700,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	31,00	€ 7.750,00	€ 7.750,00
D	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	18,00	€ 4.500,00	€ 2.250,00
E	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	8,00	€ 2.000,00	€ 1.000,00

F		0,00	€ 0,00	€ 0,00
---	--	------	--------	--------

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.000,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 6.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 68.350,00
Valore diritto e quota	€ 65.100,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.500,00
---	-------------

**Allegati**

- 1)visure catastali
- 2)planimetrie catastali e documentazione fotografica
- 3)perizia omissione dati
- 4) estratti mappa colorati
- 5)documentazione edilizia
- 6)Certificato di Destinazione Urbanistica

06-10-2025

L'Esperto alla stima  
Arch. Alessandra Pasta

