

Tribunale di Bergamo

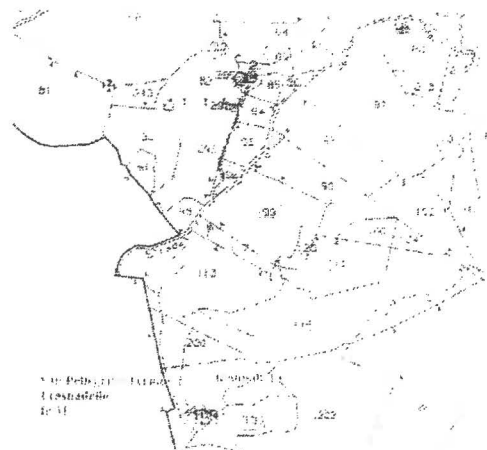
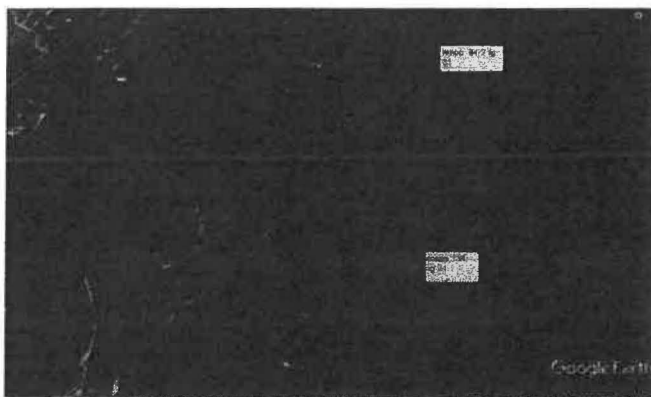
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 505/2020

PROMOSSA DA
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI





PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Giancarlo Paganelli
Codice fiscale: PGNGCR56M17B137D
Studio in: Via Buffalora 3 - 24041 Brembate
Telefono: 391 3306069
Fax: 035 4826280
Email: archgiancarlo.paga@outlook.com
Pec: giancarlo.paganelli@archiworldpec.it

Beni in San Pellegrino Terme (BG)
Località/Frazione Frasnadello
 via Frasnadello ,

INDICE**Lotto: 001 - FABBRICATO URBANO ISOLATO**

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

Beni in San Pellegrino Terme (BG)
Località/Frazione frasndello
via frasnadello

INDICE**Lotto: 002 - TERRENI AGRICOLI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	20
Corpo: LOTTO 2	20
2. DESCRIZIONE	22
DESCRIZIONE GENERALE	22
Corpo: LOTTO 2	22
3. PRATICHE EDILIZIE.....	23
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	23
Corpo: LOTTO 2	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	23
Corpo: LOTTO 2	23
5. CONFORMITÀ CATASTALE	23
Corpo: LOTTO 2	23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	23
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	24
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	24
Corpo: LOTTO 2	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	25
11. STATO DI POSSESSO.....	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25
Criterio di stima.....	25
Fonti d'informazione	25
Valutazione corpi	25
Adeguamenti e correzioni della stima	26
Prezzo base d'asta del lotto	26
Regime fiscale della vendita.....	26

Beni in San Pellegrino Terme (BG)
Località/Frazione Frasnadello
via Frasnadello

INDICE

Lotto: 003 - FABBRICATO URBANO ISOLATO

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

Beni in San Pellegrino Terme (BG)
Località/Frazione Frasnadello
via Frasnadello

INDICE

Lotto: 004 - FABBRICATO RURALE

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

Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**
Località/Frazione **frasndello**
via frasnadello

INDICE

Lotto: 005 - TERRENI AGRICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	40
Corpo: LOTTO 5	40
2. DESCRIZIONE	41
DESCRIZIONE GENERALE	41

Corpo: LOTTO 5	41
3. PRATICHE EDILIZIE	42
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	42
Corpo: LOTTO 5	42
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	42
Corpo: LOTTO 5	42
5. CONFORMITÀ CATASTALE	42
Corpo: LOTTO 5	42
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	42
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	42
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	42
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	43
Corpo: LOTTO 5	43
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	43
11. STATO DI POSSESSO	43
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	43
Criterio di stima	43
Fonti d'informazione	43
Valutazione corpi	44
Adeguamenti e correzioni della stima	44
Prezzo base d'asta del lotto	44
Regime fiscale della vendita	44

Beni in San Pellegrino Terme (BG)
Località/Frazione Frasnadello
via Frasnadello

INDICE

Lotto: 6 - MAGAZZENO CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	45
Corpo: LOTTO 6	45
2. DESCRIZIONE	45
DESCRIZIONE GENERALE	45
Corpo: LOTTO 6	45
3. PRATICHE EDILIZIE	47
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	47
Corpo: LOTTO 6	47

4. CONFORMITÀ URBANISTICA	47
Corpo: LOTTO 6	47
5. CONFORMITÀ CATASTALE	48
Corpo: LOTTO 6	48
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	48
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	48
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	48
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	48
Corpo: LOTTO 6	48
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	49
11. STATO DI POSSESSO	49
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	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
Regime fiscale della vendita	50

Beni in Isola Di Fondra (BG)
Località/Frazione PUSDOSSO
VIA DEI MONTI O DELLA PADELLA

INDICE

Lotto: 007 - ABITAZIONE MONTANA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	50
Corpo: LOTTO 7	50
2. DESCRIZIONE	50
DESCRIZIONE GENERALE	50
Corpo: LOTTO 7	51
3. PRATICHE EDILIZIE	53
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	53
Corpo: LOTTO 7	53
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	53
Corpo: LOTTO 7	53
5. CONFORMITÀ CATASTALE	53
Corpo: LOTTO 7	53

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	53
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	53
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	53
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	54
Corpo: LOTTO 7	54
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	54
11. STATO DI POSSESSO	54
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	54
Criterio di stima	54
Fonti d'informazione	54
Valutazione corpi	55
Adeguamenti e correzioni della stima	55
Prezzo base d'asta del lotto	55
Regime fiscale della vendita	55

Beni in Isola Di Fondra (BG)
Località/Frazione PUSDOSSO
VIA DEI MONTI O DELLA PADELLA

INDICE

Lotto: 008 - TERRENI AGRICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	56
Corpo: LOTTO 8	56
2. DESCRIZIONE	58
DESCRIZIONE GENERALE	58
Corpo: LOTTO 8	58
3. PRATICHE EDILIZIE	59
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	59
Corpo: LOTTO 8	59
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	59
Corpo: LOTTO 8	59
5. CONFORMITÀ CATASTALE	59
Corpo: LOTTO 8	59
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	59
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	59
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	59
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	59

Corpo: LOTTO 8	59
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	60
11. STATO DI POSSESSO	60
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	60
Criterio di stima.....	60
Fonti d'informazione	60
Valutazione corpi	61
Adegamenti e correzioni della stima	61
Prezzo base d'asta del lotto	61
Regime fiscale della vendita.....	61

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2021

Creditore Procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

Esecutato: [REDACTED] (GRVSDR74C08H910D)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Giancarlo Paganelli

Data nomina: 17-11-2020

Data giuramento: 18-11-2020

Data sopralluogo: 19-01-2021

Cronologia operazioni peritali: Richiesta accesso atti in data 11/12/2020 al Comune di san Pellegrino Terme e in data 11/12/2020 al Comune di Isola di Fondra. Accesso per ritiro documentazione in data 14/01/2021 per entrambe i Comuni. Primo sopralluogo agli immobili in Comune di San Pellegrino Terme in data 19/01/2021. sopralluogo ai beni di Isola di Fondra in data 23/03/2021. Dalle verifiche catastali effettuate si riscontra un errore materiale di trascrizione dei mappali pignorati e precisamente l'errore consiste nell'aver trascritto il mappa 60 fg. 30 non di proprietà dell'esecutato anzichè il mappale 66 fg. 30 di proprietà dell'esecutato. Si precisa che le visure ipo catastali sono riportate correttamente.

Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**
Località/Frazione **Frasnadello**
via Frasnadello ,

Lotto: 001 - FABBRICATO URBANO ISOLATO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: LOTTO 1.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24072 frazione: FRASNADELLO, VIA FRASNADELLO

Note: Corpo di fabbricato isolato con accesso da mulattiera collegamento solo a piedi senza possibilità di raggiungere il luogo con automezzi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: GRVSDR74C08H910D - Residenza: SAN PELLEGRINO TERME VIA FRASNADELLO - Stato Civile: SEPARATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974, foglio 31, particella 134, scheda catastale SI, indirizzo VIA FRASNADELLO, comune IO79, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5, superficie 96, rendita € 144,35

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

fabbricato situato in montagna a destinazione agricola

Caratteristiche zona: isolata mantana

Area urbanistica: agricola montana di salvaguardia a traffico inesistente con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricola montana di salvaguardia

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme - Branzi - Foppolo.

Attrazioni paesaggistiche: Paesaggio Montano Valle Brembana.

Attrazioni storiche: edifici storici a San Pellegrino.

Principali collegamenti pubblici: collegamento pulman di linea al capoluogo Bergamo , km.22

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al corpo LOTTO 1**

Fabbricato non utilizzabile per abitazione ma come luogo agricolo per allevamento bestiame e per la conduzione dei fondi adiacenti: abitazione da ristrutturare

Superficie complessiva di circa mq **391,00**

E' posto al piano: SI-T-1

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45

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

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: in pessimo stato conservazione e di manutenzione

Caratteristiche descrittive

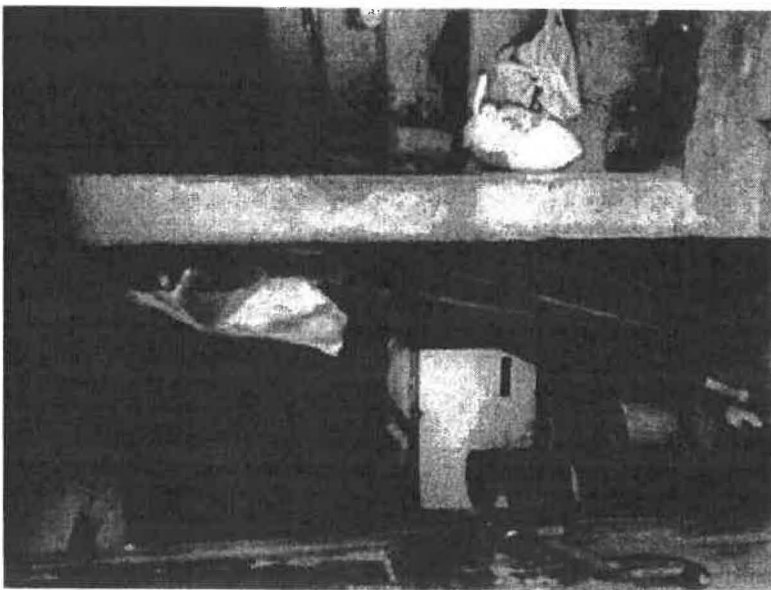
Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: pessime Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato
<i>Manto di copertura</i>	materiale: fibrocemento coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da demolire conformità: non a norma Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato

Impianti (conformità e certificazioni)

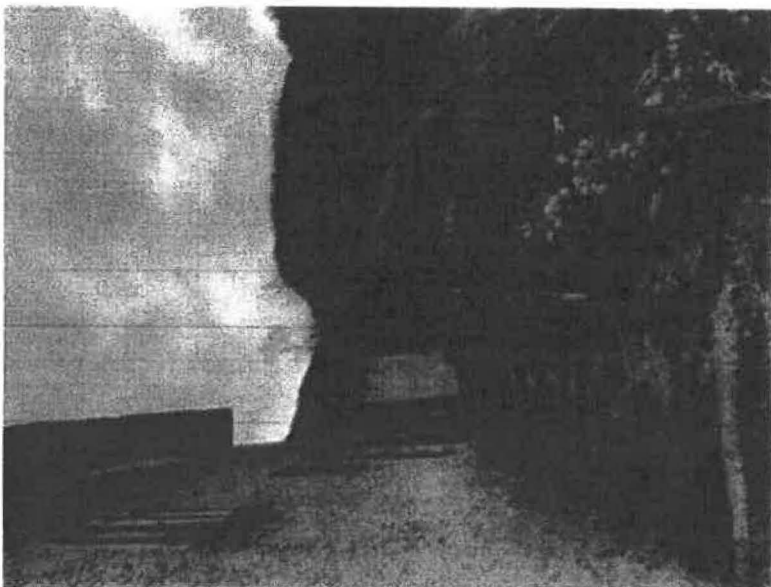
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	all'epoca di costruzione prima del 1967
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive Note</i>	NO realizzato con filo a piattina esterna
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



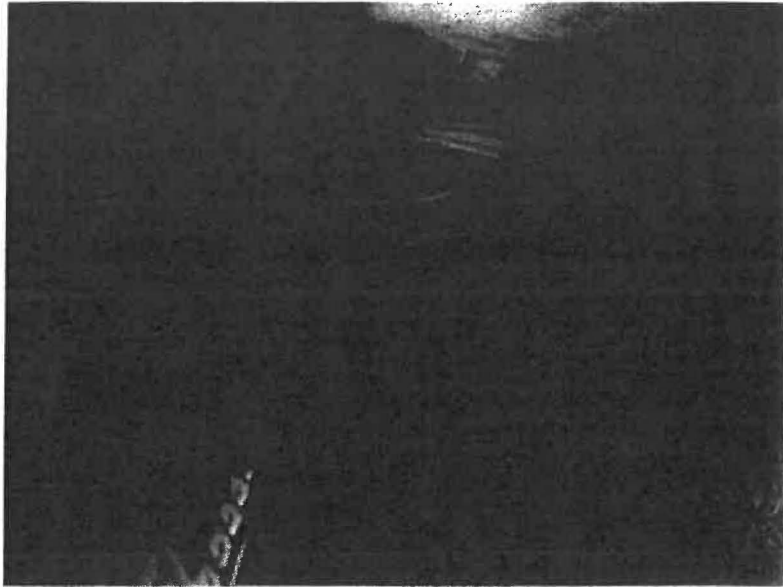
vista fabbricato



cucina



facciatee



fienile



camera

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: pratica inesistente fabbricato realizzato prima del settembreeb 1967
Intestazione: GERVASONI LORENZO

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: LOTTO 1.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24072 frazione: FRASNADELLO, VIA FRASNADELLO

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: LOTTO 1.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24072 frazione: FRASNADELLO, VIA FRASNADELLO

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	PGT VIGENTE: "ambito agricolo" - Tav PR 4 b - individuazione edifici in ambito agricolo - all. C quadrante 25 identificato con il n. 8 modalità di intervento all. C grado 3.a "edifici a destinazione agricola"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: LOTTO 1.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24072 frazione: FRASNADELLO, VIA FRASNADELLO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: GERVASONI ANGELO ANTONIO, di ANGELO **proprietario/i ante ventennio** al **02/10/1984**. In forza di COMPROPRIETARIO.

Titolare/Proprietario: GERVASONI LORENZO **proprietario/i ante ventennio** al **16/05/1985**. In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di NOTAIO GIAN FRANCO GHISALBERTRI, in data 16/05/1985, ai nn. 16808/10394; trascritto a BERGAMO, in data 12/05/1985, ai nn. 13345/9440.

Titolare/Proprietario: DE CUIUS:GERVASONI ANGELO ANTONIO PAGANONI VALERIA GERVASONI DARIO ANGELO GERVASONI SANDRO dal 02/10/1984 al 26/12/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a BERGAMO, in data 23/05/1985, ai nn. 11443/8190.

Titolare/Proprietario: DE CUIS: PAGANONI VALERIA GERVASONI DARIO ANGELO GERVASONI SANDRO dal 02/10/1984 al 26/12/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a BERGAMO, in data 21/08/2004, ai nn. 45760/30890.

Titolare/Proprietario: GERVASONI SANDRO dal 09/03/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIAN FRANCO GHISALBERTRI, in data 09/03/1998, ai nn. 49613; trascritto a BERGAMO, in data 20/03/1998, ai nn. 9328/7311.

Titolare/Proprietario: GERVASONI SANDRO dal 26/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO FRANCESCO LUIGI PATANE', in data 01/06/2012, ai nn. 33094; trascritto a BERGAMO, in data 27/06/2012, ai nn. 29008/19617.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 07/01/2016 ai nn. 75
iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/01/2016 ai nn. 2864/469.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori MAIOR SPV SRL contro [REDACTED] GERVASONI DARIO
ANGELO; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 18/01/2020 ai
nn. 539 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/02/2020 ai nn. 9504/6134.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA contro [REDACTED] GERVASONI DARIO AN-
GELO; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 01/10/2020 ai
nn. 5386 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/10/2020 ai nn. 45815/30598.

Dati precedenti relativi ai corpi: LOTTO 1

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: LOTTO 1

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Pellegrino Terme (BG), VIA FRASNADELLO
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: NO

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: LOTTO 1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cucina	sup lorda di pavi- mento	23,00	1,00	23,00

vano pluriuso	sup lorda di pavimento	18,00	0,50	9,00
cisterna	sup lorda di pavimento	16,00	0,10	1,60
tettoia	sup lorda di pavimento	11,00	0,10	1,10
ripostiglio	sup lorda di pavimento	11,00	0,10	1,10
cucina- camera	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
ripostiglio	sup lorda di pavimento	5,00	0,10	0,50
legnaia	sup lorda di pavimento	49,00	0,10	4,90
deposito	sup lorda di pavimento	52,00	0,10	5,20
balcone	sup lorda di pavimento	4,00	0,33	1,32
corte esclusiva	sup reale netta	160,00	0,10	16,00
		391,00		105,72

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2020

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: edificio isolato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ NON E' DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: UTILIZZAZIONE PER COLTIVAZIONE E NON PER ABITAZIONE

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

STIMA PARAMETRICA COMPARATIVA

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di ZOGNO;

Ufficio tecnico di SAN PELLEGRINO TERME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia delle entrate e borsino della valutazione degli immobili in provincia di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri del borsino immobiliare tengono conto del centro e periferia e delle case isolate integrate da abitazione con pertinenze consone all'attività agricola anche se non condotta da (IAP) imprenditori agricoli professionali. Alla luce dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile si stima rispetto al listino minimo per ristrutturazione che è di 400€/mq. una riduzione del 45% e pari a 240€/mq.

12.3 Valutazione corpi:**LOTTO 1. Abitazione di tipo popolare [A4]**

San Pellegrino Terme (BG), via Frasnadello ,

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 25.372,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina	23,00	€ 240,00	€ 5.520,00
vano pluriuso	9,00	€ 240,00	€ 2.160,00
cisterna	1,60	€ 240,00	€ 384,00
tettoia	1,10	€ 240,00	€ 264,00
ripostiglio	1,10	€ 240,00	€ 264,00
cucina- camera	42,00	€ 240,00	€ 10.080,00
ripostiglio	0,50	€ 240,00	€ 120,00
legnaia	4,90	€ 240,00	€ 1.176,00
deposito	5,20	€ 240,00	€ 1.248,00
balcone	1,32	€ 240,00	€ 316,80
corte esclusiva	16,00	€ 240,00	€ 3.840,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 25.372,80
Valore corpo			€ 25.372,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.372,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.372,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1	Abitazione di tipo popolare [A4]	105,72	€ 25.372,80	€ 25.372,80

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 25.372,80

Valore diritto e quota € 25.372,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.372,80

12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

Beni in San Pellegrino Terme (BG)
Località/Frazione frasndello
via frasnadello

Lotto: 002 - TERRENI AGRICOLI**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: LOTTO 2.

agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello

Note: agricolo montano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: GRVSDR74C08H910D - Residenza: SAN PELLEGRINO TERME VIA FRASNADELLO - Stato Civile: SEPARATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 31, particella 64, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale 0.19.70, reddito dominicale: € 2,54, reddito agrario: € 0,61

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 63; Sud: mappali; 65-82-83-86; Est: mappali: 65-86 e vicinale dei Medilli da cui si accede solo pedonale Ovest: mappali 62-63

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 31, particella 65, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 0.06.00, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,46

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 64; Sud: mappali; 85-86-285, strada campestre da cui accede solo pedonale; Est: mappali: 64 Ovest: mappali 82

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 31, particella 82, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 0.21.00, reddito dominicale: € 2,17, reddito agrario: € 2,17

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 62-83-273; Sud: mappali; 285-293-90; Est: mappali: 64 Ovest: mappali 285, strada campestre da cui accede solo pedonale

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 31, particella 83, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale 0.01.50, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,05

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 64-62; Sud: mappali; 82; Est: mappali: 64 Ovest: mappali 82

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 31, particella 85, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 0.04.30, reddito dominicale: € 0,44, reddito agrario: € 0,44

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 65-285 Sud: mappali; 94; Est: mappali: 86 Ovest: mappali 285 strada campestre da cui accede solo pedonale;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 31, particella 86, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale 0.02.50, reddito dominicale: € 0,32, reddito agrario: € 0,08

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 64-65-285 Sud: mappali; 94; Est: mappali: strada campestre da cui accede solo pedonale; Ovest: mappali 85

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 31, particella 96, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 0.03.90, reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,40

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 95 Sud: vicinale dei Medelli da cui si accede solo pedonale Est: vicinale dei Medilli da cui si accede solo pedonale Ovest: mappali strada campestre da cui accede solo pedonale;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 31, particella 99, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 0.38.70, reddito dominicale: € 4,00, reddito agrario: € 4,00

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 98 vicinale dei Medelli da cui si accede solo pedonale Sud: mappali 117-120 Est: 98-120 Ovest: vicinale dei Medelli da cui si accede solo pedonale

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 31, particella 119, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1.24.80, reddito dominicale: € 4,00, reddito agrario: € 4,00

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 118-120 Sud: mappali 117-120 Est: 202 -122 .135 Ovest: 220 accesso come definita sul posto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 31, particella 120, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 0.04.20, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,20

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 99 Sud: mappali 121 Est: mappale 121 Ovest: mappale 99

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 31, particella 121, qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale 0.26.60, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 0,82

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 98- 100 Sud: mappali 121 Est: mappale 118- 119 Ovest: mappale 120- 118 accesso pedonale come nelle stato dei luoghi

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 31, particella 135, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 0.19.00, reddito dominicale: € 1,96, reddito agrario: € 1,96

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 119- Sud: mappali 136-202 Est: mappale 202 Ovest: mappale 119 accesso pedonale come nelle stato dei luoghi

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 31, particella 202, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe U, superficie catastale 0.72.90, reddito dominicale: € 1,96, reddito agrario: € 1,96

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 119-122 Sud: mappali 122-140 Est: mappale 122 Ovest: mappale 135-136-119 accesso pedonale come nelle stato dei luoghi

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

SI

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

Terreni situati in montagna

Caratteristiche zona: isolata mantana

Area urbanistica: agricola montana di salvaguardia a traffico inesistente con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricola montana di salvaguardia

Importanti centri limitrofi: SAN PELLEGRINO TERME.

Attrazioni paesaggistiche: Paesaggio Montano Valle Brembana.

Attrazioni storiche: EDIFICI STORICI A SAN PELLEGRINO TERME.

Principali collegamenti pubblici: collegamento pulman di linea al capoluogo Bergamo KM. 22

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **LOTTO 2**

TERRENI MONTANI CON FORTI PENDENZE CON COLTIVAZIONE A MANO TUTTI ADIACENTI A FORMARE UN UNICO LOTTO

Superficie complessiva di circa mq **42.890,00**
 il terreno risulta di forma IRREGOLARE ed orografia MONTANO
 Tessitura prevalente IRREGOLARE
 L'edificio è stato ristrutturato nel: mai
 Sistemazioni agrarie NO
 Sistemi irrigui presenti NO
 Colture erbacee NO
 Colture arboree NO
 Selvicolture NO

Stato di manutenzione generale: discreto

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: LOTTO 2.
agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: LOTTO 2.
agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Ambito agricolo allegato CDU (certificato di destinazione urbanistica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: LOTTO 2.
agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese 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: LOTTO 2

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

TERRENI AGRICOLI CON VALORE A MQ. PER ZONA AGRARIA N. 3 COME DEFINITO DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE DI BERGAMO. La superficie considerata è quella catastale non reale, perchè il programma ha solo queste diciture

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
fg 31- mapp. 64 - B.C.	sup reale netta	1.970,00	1,00	1.970,00
fg 31-mapp. 65 Prato	sup reale netta	600,00	1,00	600,00
fg 31-mapp. 82 - prato	sup reale netta	2.100,00	1,00	2.100,00
fg 31-mapp. 83 - B.C.	sup reale netta	150,00	1,00	150,00
fg 31-mapp. 85 - Prato	sup reale netta	430,00	1,00	430,00
fg. 31-mapp.86 - B.C.	sup reale netta	250,00	1,00	250,00
fg. 31-mapp. 96 - Prato	sup reale netta	390,00	1,00	390,00
fg. 31-mapp. 99 - Prato	sup reale netta	3.870,00	1,00	3.870,00
fg. 31-mapp. 119 - Pascolo	sup reale netta	12.480,00	1,00	12.480,00
fg 31-mapp. 120 - B.C.	sup reale netta	420,00	1,00	420,00
fg. 31-mapp. 121 . B.C.	sup reale netta	2.660,00	1,00	2.660,00
fg. 31-mapp. 135 - Prato	sup reale netta	1.900,00	1,00	1.900,00
fg. 31-mapp 202 - Pascolo Cespugliato	sup reale netta	7.290,00	1,00	7.290,00
fg. 31-mapp. 123	sup reale netta	8.380,00	1,00	8.380,00

Pascolo cespugliato

42.890,00

42.890,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ PER UNA MIGLIORE VENDITA

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima parametrica comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di ZOGNO;

Ufficio tecnico di SAN PELLEGRINO TERME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BERGAMO: commissione provinciale di Bergamo con suddivisione in regioni agrarie;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la valutazione dei terreni sono in funzione al tipo coltura e regione agraria n. 3 così definiti:

Bosco ceduo €/mq. 1,65; Pascolo €/mq. 1,15; Prato €/mq. 8,00 ; Pascolo cespugliato €/mq. €/mq. 1,15.

12.3 Valutazione corpi:

LOTTO 2. agricolo

San Pellegrino Terme (BG), via frasnadello

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 115.685,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fg 31- mapp. 64 - B.C.	1.970,00	€ 1,65	€ 3.250,50
fg 31-mapp. 65 Prato	600,00	€ 8,00	€ 4.800,00
fg 31-mapp. 82 - prato	2.100,00	€ 8,00	€ 16.800,00
fg 31-mapp. 83 - B.C.	150,00	€ 1,65	€ 247,50
fg 31-mapp. 85 - Prato	430,00	€ 8,00	€ 3.440,00
fg. 31-mapp.86 - B.C.	250,00	€ 1,65	€ 412,50
fg. 31-mapp. 96 -Prato	390,00	€ 1,65	€ 643,50

fg. 31-mapp. 99 - Prato	3.870,00	€ 8,00	€ 30.960,00
fg. 31-mapp. 119 - Pascolo	12.480,00	€ 1,15	€ 14.352,00
fg 31-mapp. 120 - B.C.	420,00	€ 1,65	€ 693,00
fg. 31-mapp. 121 - B.C.	2.660,00	€ 1,65	€ 4.389,00
fg. 31-mapp. 135 - Prato	1.900,00	€ 8,00	€ 15.200,00
fg. 31-mapp 202 - Pascolo Cespugliato	7.290,00	€ 1,15	€ 8.383,50
fg. 31-mapp. 123 Pascolo cespugliato	8.380,00	€ 1,15	€ 9.637,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 115.685,00
Valore corpo			€ 115.685,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.685,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 115.685,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 2	agricolo	42.890,00	€ 115.685,00	€ 115.685,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 115.685,00
 Valore diritto e quota € 115.685,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 115.685,00

12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**
 Località/Frazione **Frasnadello**
 via Frasnadello

Lotto: 003 - FABBRICATO URBANO ISOLATO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: LOTTO 3.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: FRA-SNADELLO, VIA FRASNADELLO

Note: Corpo di fabbricato isolato con accesso da mulattiera collegamento solo a piedi senza possibilità di raggiungere il luogo con automezzi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: GRVSDR74C08H910D - Residenza: SAN PELLEGRINO TERME VIA FRASNADELLO - Stato Civile: SEPARATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974, foglio 31, particella 84, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo VIA FRASNADELLO, piano T-1, comune IO79, categoria C/6, classe 1, superficie 28, rendita € 31,81

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

fabbricato situato in montagna a destinazione agricola

Caratteristiche zona: isolata mantana

Area urbanistica: agricola montana di salvaguardia a traffico inesistente con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricola montana di salvaguardia

Importanti centri limitrofi: SAN PELLEGRINO TERME.

Attrazioni paesaggistiche: PAESAGGIO MONTANO VALLE BREMBANA.

Attrazioni storiche: EDIFICI STORICI SAN PELLEGRINO TERME.

Principali collegamenti pubblici: KM. 22, collegamento pulman di linea a Bergamo

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo LOTTO 3

Fabbricato rurale in pessimo stato di conservazione e manutenzione

Superficie complessiva di circa mq **159,94**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: prima del settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sn; ha un'altezza utile interna di circa m. hm. 245

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: scadente

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato rurale in pessimo stato di conservazione e manutenzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente

materiale: legno

protezione: inesistente

*Manto di copertura*condizioni: **da demolire**

Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato

materiale: **fibrocemento**coibentazione: **inesistente**condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato

*Pareti esterne*materiale: **muratura di mattoni pietrame**coibentazione: **inesistente**rivestimento: **al rustico**condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato

*Pavim. Esterna*materiale: **calcestruzzo**condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato

Impianti*Elettrico*tipologia: **con cavi a vista**tensione: **220V**condizioni: **da ristrutturare**conformità: **non a norma**

Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato

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

SI

Epoca di realizzazione/adeguamento

prima del 1967

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

NO

Riscaldamento:*Esiste impianto di riscaldamento*

NO

Condizionamento e climatizzazione:*Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione*

NO

Impianto antincendio:*Esiste impianto antincendio*

NO

Esiste certificato prevenzione incendi

NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:*L'immobile dispone di ascensori o montacarichi*

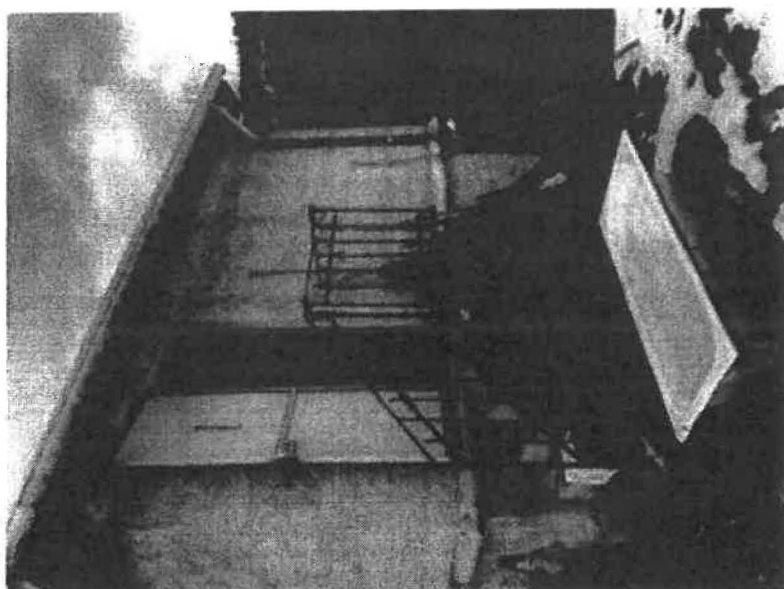
NO

Esistenza carri ponte

NO

Scarichi:*Esistono scarichi potenzialmente pericolosi*

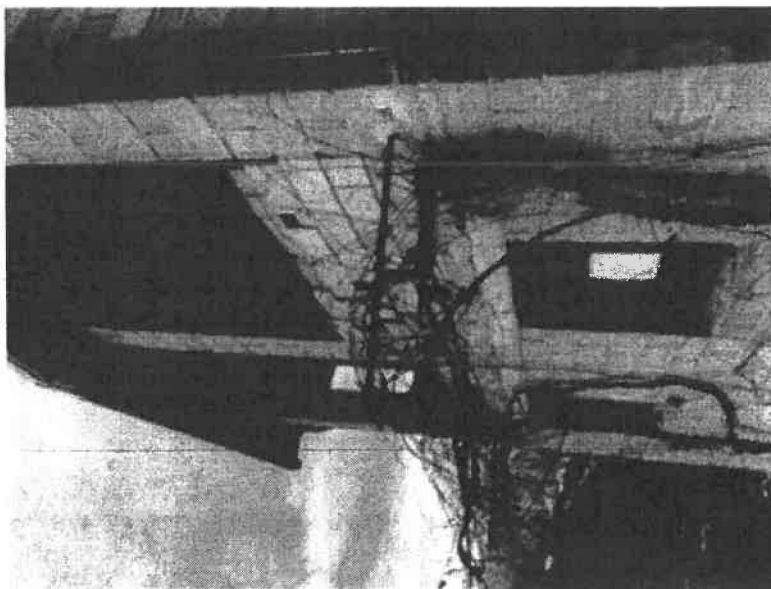
NO



ingresso rip



fienile



esterno



interno stalla

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: pratica inesistente fabbricato realizzato prima del settembreg 1967

Intestazione: GERVASONI LORENZO

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: LOTTO 3.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: FRASNA-DELLO, VIA FRASNADELLO

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: LOTTO 3.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: FRASNADELLO, VIA FRASNADELLO

Strumento urbanistico Vigente:

Piano Governo del Territorio

Norme tecniche di attuazione:

PGT VIGENTE: "ambito agricolo" - Tav PR 4 b - individuazione edifici in ambito agricolo - all. C quadrante 25 identificato con il n. 6 modalità di intervento all. C grado 3.d "edifici a destinazione agricola"

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: LOTTO 3.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: FRASNADELLO, VIA FRASNADELLO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese 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: no

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: LOTTO 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cisterna	sup lorda di pavimento	10,94	1,00	10,94
stalla	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
corte esclusiva importante per	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00

destinazione d'uso				
corte esclusiva im- portante per desti- nazione d'uso	sup lorda di pavi- mento	62,00	1,00	62,00
fienile	sup lorda di pavi- mento	42,00	1,00	42,00
ripostiglio	sup lorda di pavi- mento	10,00	1,00	10,00
		159,94		159,94

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: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2020

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: isolata

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 490,00

Valore di mercato max (€/mq): 590,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

STIMA PARAMETRICA COMPARATIVA

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di ZOGNO;

Ufficio tecnico di SAN PELLEGRINO TERME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia delle entrate e borsino della valutazione degli immobili in provincia di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri del borsino immobiliare tengono conto del centro e periferia.

si assume un valore per i C/6 nella fattispecie di 185 €/mq.

valore max €/mq. 590,00 - valore min. €/mq. 490,00.

12.3 Valutazione corpi:

LOTTO 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

San Pellegrino Terme (BG), via Frasnadello

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 29.588,90.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cisterna	10,94	€ 185,00	€ 2.023,90
stalla	22,00	€ 185,00	€ 4.070,00
corte esclusiva importante per destinazione d'uso	13,00	€ 185,00	€ 2.405,00
corte esclusiva importante per destinazione d'uso	62,00	€ 185,00	€ 11.470,00
fienile	42,00	€ 185,00	€ 7.770,00
ripostiglio	10,00	€ 185,00	€ 1.850,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 29.588,90
Valore corpo			€ 29.588,90
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.588,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.588,90

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 3	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	159,94	€ 29.588,90	€ 29.588,90

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 29.588,90
 Valore diritto e quota € 29.588,90

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.588,90

12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**
Località/Frazione **Frasnadello**
via Frasnadello

Lotto: 004 - FABBRICATO RURALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: LOTTO 4.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello

Note: DEPOSITI IN GENERE STALLE DISMESSE

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: GRVSDR74C08H910D - **Residenza:** SAN PELLEGRINO TERME VIA FRASNADELLO - **Stato Civile:** SEPARATO - **Regime Patrimoniale:** SEPARAZIONE DEI BENI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: GERVASONI SANDRO N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974, foglio 30, particella 87, subalterno 3, scheda catastale SI, indirizzo VIA FRASNADELLO, piano T-1, comune IO79, categoria C/6, classe 1, superficie 38, rendita € 43,18

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 65 sud: mapp. corte comune da cui si accede Est: mapp 66 Ovest: corte da cui si accede mappale 87/2

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Ambito di antica formazione centro abitato di Frasnadello

Caratteristiche zona: in centro storico montana

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: SAN PELLEGRINO TERME.

Attrazioni paesaggistiche: PAESAGGIO MONTANO VALLE BREMBANA.

Attrazioni storiche: CENTRI STORICI DI SAN PELLEGRINO TERME.

Principali collegamenti pubblici: collegamento pulman di linea a Bergamo KM. 22

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo LOTTO 4

STALLA DISMESSA AL P.T. E DEPOSITO AL P.P.

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: PRIMA DEL SETTEMBRE 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SN; ha un'altezza utile interna di circa m. VARIABILE DA 1,40 MT. A 2,36 MT AL P.T DA MT 2,80 A MT 4,00 AL PP

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: scadente

Condizioni generali dell'immobile: IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE E COSERVAZIONE

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato
------------------	--

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni</i>	Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato INESISTENTI
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1967
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

Riscaldamento:

<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

Condizionamento e climatizzazione:

<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
---	----

Impianto antincendio:

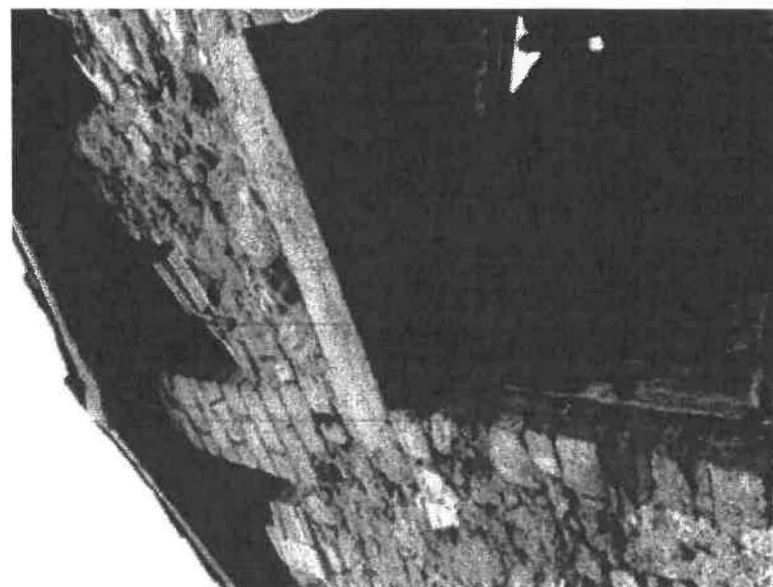
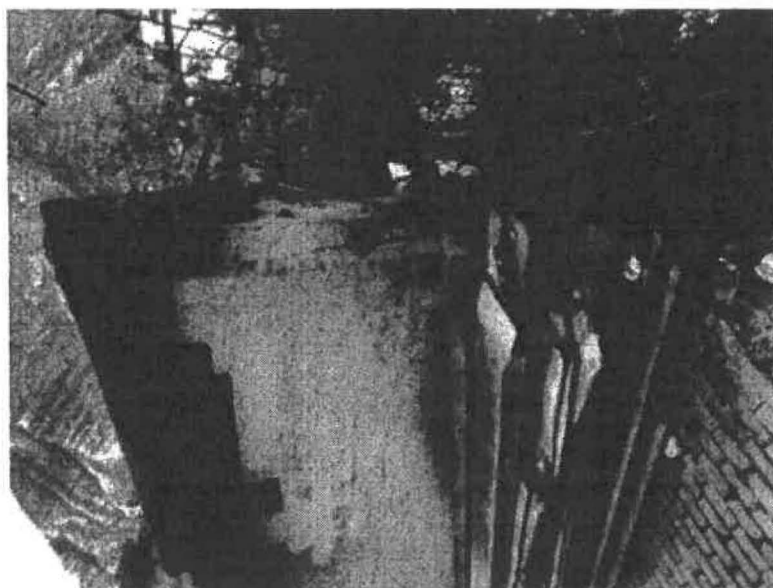
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
------------------------------------	----

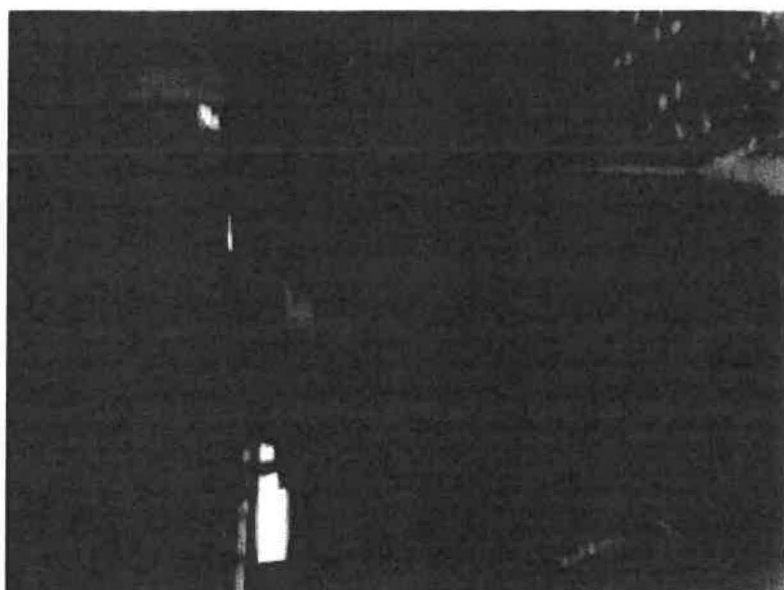
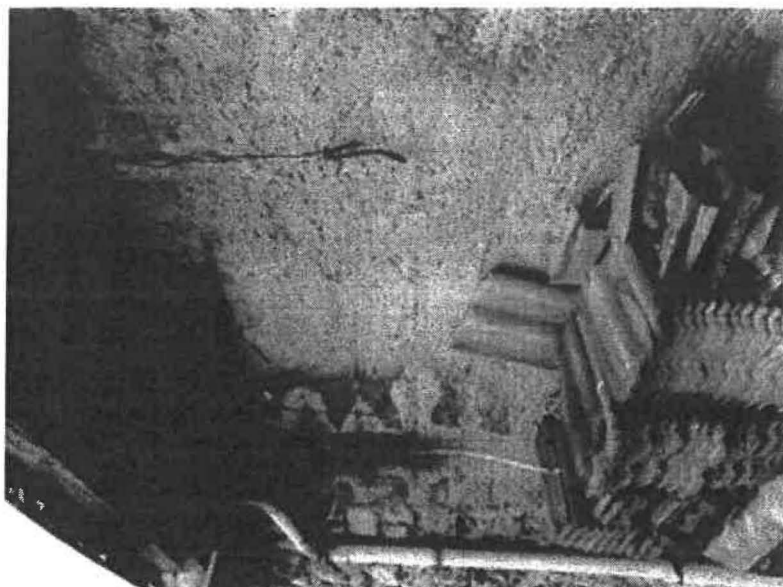
Ascensori montacarichi e carri ponte:

<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Scarichi:

<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO
--	----





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: pratica inesistente fabbricato realizzato prima del settembreeb 1967

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: LOTTO 4.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello

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

Note: fabbricati realizzati molto prima del settembre 1967

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: LOTTO 4.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello**

Strumento urbanistico Vigente:

Piano Governo del Territorio

Norme tecniche di attuazione:

PGT vigente: ambito di antica formazione con intervento di tipo D. Il rustico può essere trasformato in autorimesse senza aumenti di volume e superfici comunque con classificazione residenziale.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: LOTTO 4.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese 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: LOTTO 4**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
STALLA	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
RIPOSTIGLIO	sup lorda di	24,00	1,00	24,00

	pavimento			
FIENILE	sup lorda di pavi- mento	31,00	1,00	31,00
FIENILE	sup lorda di pavi- mento	24,00	1,00	24,00
		110,00		110,00

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: Autorimesse e-box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ NON E' DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

STIMA PARAMETRICA COMPARATIVA

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di ZOGNO;

Ufficio tecnico di SANPELLEGRINO TERME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia delle entrate e borsino della valutazione degli immobili in provincia di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri del borsino immobiliare tengono conto del centro e periferia.

si assume un valore per i C/6 nella fattispecie di 185 €/mq.

valore max €/mq. 590,00 - valore min. €/mq. 490,00.

12.3 Valutazione corpi:

LOTTO 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

San Pellegrino Terme (BG), via Frasnadello

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

STALLA	31,00	€ 185,00	€ 5.735,00
RIPOSTIGLIO	24,00	€ 185,00	€ 4.440,00
FIENILE	31,00	€ 185,00	€ 5.735,00
FIENILE	24,00	€ 185,00	€ 4.440,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.350,00

Valore corpo	€ 20.350,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.350,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.350,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	110,00	€ 20.350,00	€ 20.350,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 20.350,00
 Valore diritto e quota € 20.350,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.350,00

12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**
 Località/Frazione **frasndello**
 via frasnadello

Lotto: 005 - TERRENI AGRICOLI

MO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **LOTTO 5.**

agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello

Note: agricolo montano

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: GRVSDR74C08H910D - Stato Civile: SEPARATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: GERVASONI SANDRO N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 30, particella 66, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 0.02.50, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0.26Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni LorenzoConfini: Nord: mapp. 54-65-196; Sud: mappali; 67-94; Est: mappali: 54; Ovest: mappali 87**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: GERVASONI SANDRO N. A SAN GIOVANNO BIANCO IL 08/03/1974 , sezione censuaria IO79, foglio 30, particella 40, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 0.19.40, reddito dominicale: € 2.00, reddito agrario: € 2.00Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni LorenzoConfini: Nord: mapp. 38-39-277; Sud: mappali; 41; Est: mappali: 39-41 Ovest: strada vicinale dei Medilli da cui accede solo pedonale**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si: tranne il mappale 60 FG. 30 come sopra precisato

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

Terreni situati in montagna

Caratteristiche zona: isolata mantana**Area urbanistica:** agricola montana di salvaguardia a traffico inesistente con parcheggi inesistenti.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola montana di salvaguardia**Importanti centri limitrofi:** SAN PELLEGRINO TERME.**Attrazioni paesaggistiche:** Paesaggio Montano Valle Brembana.**Attrazioni storiche:** EDIFICI STORICI A SAN PELLEGRINO TERME.**Principali collegamenti pubblici:** collegamento pulman di linea al capoluogo Bergamo KM. 22**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **LOTTO 5**

TERRENI MONTANI CON FORTI PENDENZE CON COLTIVAZIONE A MANO TUTTI ADIACENTI A FORMARE UN UNICO LOTTO

Superficie complessiva di circa mq **2.190,00**

il terreno risulta di forma IRREGOLARE ed orografia MONTANO

Tessitura prevalente IRREGOLARE

Sistemazioni agrarie NO

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee NO

Colture arboree NO

Selvicolture NO

Stato di manutenzione generale: discreto

3. PRATICHE EDILIZIE**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: LOTTO 5.****agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello****4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: LOTTO 5.****agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Ambito agricolo allegato CDU (certificato di destinazione urbanistica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: LOTTO 5.****agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si precisa che è stato inserito erroneamente sia nella istanza di vendita che nella relazione notarile il mapp. 60 fg. 30 che è di Terzi non pertinenti alla procedura. (cfr visura allegata) Il mappale corretto risultante dalle visure catastali è il mappale 66 fg. 30 e anche nella visura ipo catastale del 28/01/2016 RG. 2864 et RP 469, ma nella successiva del 26/10/2020 RG 45815 et RP 30598 è stato inserito erroneamente il mappale 60 fg. 30. Il tutto è stato rettificato e inserito correttamente nella perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese 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: LOTTO 5

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

TERRENI AGRICOLI CON VALORE A MQ. PER ZONA AGRARIA N. 3 COME DEFINITO DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE DI BERGAMO. La superficie considerata è quella catastale non reale, perchè il programma ha solo queste diciture

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
fg. 30-mapp. 66 Prato	sup reale netta	250,00	1,00	250,00
fg. 30-mapp. 40 - prato.	sup reale netta	1.940,00	1,00	1.940,00
		2.190,00		2.190,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ PER UNA MIGLIORE VENDITA

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima parametrica comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di ZOGNO;

Ufficio tecnico di SAN PELLEGRINO TERME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BERGAMO: commissione provinciale di Bergamo con suddivisione in regioni agrarie;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la valutazione dei terreni sono in funzione al tipo coltura e regione agraria n. 3 così definiti:

Bosco ceduo €/mq. 1,65; Pascolo €/mq. 1,15; Prato €/mq. 8,00 ; Pascolo cespugliato €/mq. €/mq. 1,15.

12.3 Valutazione corpi:

LOTTO 5. agricolo

San Pellegrino Terme (BG), via frasnadello

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 17.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fg. 30-mapp. 66 Prato	250,00	€ 8,00	€ 2.000,00
fg. 30-mapp. 40 - prato.	1.940,00	€ 8,00	€ 15.520,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 17.520,00
Valore corpo			€ 17.520,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.520,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 5	agricolo	2.190,00	€ 17.520,00	€ 17.520,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 17.520,00
Valore diritto e quota € 17.520,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.520,00

12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**
Località/Frazione **Frasnadello**
via Frasnadello

Lotto: 6 - MAGAZZENO CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: LOTTO 6.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello

Note: DEPOSITI IN GENERE CANTINE

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: GRVSDR74C08H910D - Stato Civile: SEPARATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974, foglio 30, particella 94, subalterno 703, scheda catastale SI, indirizzo VIA FRASNADELLO, piano T, comune IO79, categoria C/6, classe 1, consistenza 8, superficie 25, rendita € 6.20

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 67 sud: mapp. 94/702 corte comune da cui si accede Est: mapp 68 .96 Ovest: mapp. 66 . 87

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Ambito di antica formazione centro abitato di Frasnadello

Caratteristiche zona: in centro storico montana

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: SAN PELLEGRINO TERME.

Attrazioni paesaggistiche: PAESAGGIO MONTANO VALLE BREMBANA.

Attrazioni storiche: CENTRI STORICI DI SAN PELLEGRINO TERME.

Principali collegamenti pubblici: collegamento pulman di linea a Bergamo KM. 22

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **LOTTO 6**

deposito cantina per tre lati è interrato

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

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. MT. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E COSERVAZIONE

Caratteristiche descrittive

Copertura

Caratteristiche strutturali

tipologia: **PIANA**
 materiale: **c.a.**
 condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni

Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato **INESISTENTI**

Manto di copertura

materiale: **IMPERMEABILIZZAZIONE**coibentazione: **guaina bituminosa**condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato

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

NO

Esiste la dichiarazione di conformità

NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio

NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi

NO

Esistenza carri ponte

NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

**PORTA INGRESSO**



INTERNO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: pratica inesistente fabbricato realizzato prima del settembreeb 1967

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: LOTTO 6.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato ristrutturato nel 1997 senza la Autorizzazione comune ma accatastato correttamente nel 2012

Regolarizzabili mediante: SCIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART 36 DPR 380/2001

Descrizione delle opere da aggiornare: consolidamento muri perimetrali in cemento armato e rifacimento soletta piena in cemento armato con sovrastante terra in luogo del tetto in legno e tegole esistente: La sensibilità paesistica del Luogo è media 3 secondo art 36 PdR del PGT quindi si verifica solo incidenza paesistica e se dovesse essere sotto la soglia 3 non ha incidenza quindi non vi sono oneri di sanatoria

Oneri di regolarizzazione

scia per accertamento di conformità

€ 610,00

spese tecniche

€ 750,00

Totale oneri: € 1.360,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: LOTTO 6.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello

Strumento urbanistico Vigente:

Piano Governo del Territorio

Norme tecniche di attuazione:

PGT vigente: ambito di antica formazione con intervento di tipo D. Il rustico può essere trasformato in autorimesse senza aumenti di volume e superfici comunque con classificazione residenziale.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: LOTTO 6.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: Frasnadello, via Frasnadello

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese 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: LOTTO 6

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cantina ripostiglio	sup lorda di pavimento	15,00	0,60	9,00
cortile di prop.	sup reale netta	128,00	1,00	128,00
		143,00		137,00

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
NON E' DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

STIMA PARAMETRICA COMPARATIVA

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di ZOGNO;

Ufficio tecnico di SANPELLEGRINO TERME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia delle entrate e borsino della valutazione degli immobili in provincia di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri del borsino immobiliare tengono conto del centro e periferia.

si assume un valore per i C/6 nella fattispecie di 185 €/mq.

valore max €/mq. 590,00 - valore min. €/mq. 490,00.

12.3 Valutazione corpi:

LOTTO 6. Magazzini e locali di deposito [C2]

San Pellegrino Terme (BG), via Frasnadello

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 6.424,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina ripostiglio	9,00	€ 600,00	€ 5.400,00
cortile di prop.	128,00	€ 8,00	€ 1.024,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 6.424,00
Valore corpo			€ 6.424,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.424,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.424,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 6	Magazzini e locali di deposito [C2]	137,00	€ 6.424,00	€ 6.424,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.360,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 5.064,00
Valore diritto e quota	€ 5.064,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.064,00
---	------------

12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

Beni in Isola Di Fondra (BG)
Località/Frazione PUSDOCCO
VIA DEI MONTI O DELLA PADELLA

Lotto: 007 - ABITAZIONE MONTANA**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: LOTTO 7.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Isola Di Fondra (BG) CAP: 24010 frazione: Pusdocco, via dei Monti o della Padella

Quota e tipologia del diritto

1/5 di [REDACTED] Usufrutto

Cod. Fiscale: GRVSDR74C08H910D - Stato Civile: SEPARATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 1214, subalterno 701, scheda catastale SI, indirizzo VIA PIUSDOCCO, piano T-1, comune E353, categoria A/4, classe 2, consistenza 3, superficie 66, rendita € 85,22

Derivante da: DA ATTO DI DIVISIONE ROGATO DAL NOTAIO FRANCESCO LUIGI IN DATA 01/06/2012 REP N. 33094

Confini: NORD: mapp. 2214 SUD: mapp. 2214 EST: mapp. 2214 OVEST consorz. dei Monti o della Padella.

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

SI

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

Caratteristiche zona: isolata montana

Area urbanistica: agricola montana di salvaguardia a traffico inesistente con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricola montana di salvaguardia

Importanti centri limitrofi: SAN PELLGRINO TERME.

Attrazioni paesaggistiche: PAESAGGIO MONTANO VALLE BREMBANA.

Attrazioni storiche: EDIFICI STORICI DI SAN PELLEGRINO TERME.

Principali collegamenti pubblici: collegamento pulman di linea al capoluogo Bergamo KM. 50

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al corpo LOTTO 7**

ABITAZIONE DI MONTAGNA ADIBITA A SOGGIRNO ESTIVO VACANZIERO

Superficie complessiva di circa mq **120,69**

E' posto al piano: seminterrato- T-1

L'edificio è stato costruito nel: prima del settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 125;

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato si trova in buono stato di conservazione e manutenzione

Caratteristiche descrittive

	Caratteristiche strutturali
Balconi	<p>materiale: legno</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato</p>
	Componenti edilizie e costruttive
Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente</p> <p>materiale: legno</p> <p>protezione: scuretti</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato</p>
Manto di copertura	<p>materiale: lamiera di alluminio</p> <p>coibentazione: pannelli termo-assorbenti</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni pietrame</p> <p>coibentazione: inesistente</p> <p>rivestimento: intonaco di cemento</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: pietra aspacco del luogo</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: cotto</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato</p>

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: listoni di legno lucidato nelle camere condizioni: buone Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato
<i>Plafoni</i>	materiale: il legno con travi a vista condizioni: ottime Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: pozzo perdente ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: a tutto il fabbricato

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	L.46/90
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	STUFE A LEGNA
<i>Stato impianto</i>	BUONO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Scarichi:

NO

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: LOTTO 7.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Isola Di Fondra (BG) CAP: 24010 frazione: Pusdocco, via dei Monti o della Padella

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: LOTTO 7.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Isola Di Fondra (BG) CAP: 24010 frazione: Pusdocco, via dei Monti o della Padella

Strumento urbanistico Vigente:

Piano Governo del Territorio

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: LOTTO 7.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Isola Di Fondra (BG) CAP: 24010 frazione: Pusdocco, via dei Monti o della Padella

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese 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:** LOTTO 7

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup lorda di pavimento	43,96	0,50	21,98
cucina e bagno	sup lorda di pavimento	45,80	1,00	45,80
camera	sup lorda di pavimento	30,93	1,00	30,93
		120,69		98,71

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre

Zona: bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: fabbricato isolato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 970

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato** da GERVASONI DARIO E FAMIGLIARI PROPRIETARIO PER 4/5 E PER 1/5 NUDA PROPRIETÀ**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Stima parametrica comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di ZOGNO;

Ufficio tecnico di ISOLA DI FONDRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I parametri del borsino immobiliare tengono conto del centro e periferia e NON delle case isolate integrate da abitazione con pertinenze consone all'attività abitativa. borsino delle Agenzie Immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per fabbricati recenti il valore min. €/mq. 950 il valore max €/mq. 1200.

12.3 Valutazione corpi:

LOTTO 7. Abitazione di tipo popolare [A4]

Isola Di Fondra (BG), VIA DEI MONTI O DELLA PADELLA

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 54.290,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	21,98	€ 550,00	€ 12.089,00
cucina e bagno	45,80	€ 550,00	€ 25.190,00
camera	30,93	€ 550,00	€ 17.011,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 54.290,50

Valore corpo	€ 54.290,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.290,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 108,58

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 7	Abitazione di tipo popolare [A4]	98,71	€ 54.290,50	€ 108,58

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 54.290,50
Valore diritto e quota € 108,58

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.290,50

12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

Beni in Isola Di Fondra (BG)
Località/Frazione PUSDOSSO
VIA DEI MONTI O DELLA PADELLA

Lotto: 008 - TERRENI AGRICOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: LOTTO 8.

agricolo sito in Isola Di Fondra (BG) CAP: 24010 frazione: Pusdocco, via dei Monti o della Padella

Note: agricolo montano

Quota e tipologia del diritto

1/5 di [REDACTED] Usufrutto

Cod. Fiscale: GRVSDR74C08H910D - Stato Civile: SEPARATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: GERVASONI DARIO N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 USUFRUTTUARIO PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 NUDA PROP. PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 BENE PERSONALE PER 4/5; , sezione censuaria E353, foglio 1, particella 1310, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 0.02.25, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,21

Derivante da: DA ATTO DI DIVISIONE ROGATO DAL NOTAIOI FRANCESCO LUIGI IN DATA 01/06/2012 REP N. 33094

Confini: Nord; Est; Ovest; mapp. 2214 Sud: vicinale da Pusdosso a Via Piana

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: GERVASONI DARIO N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 USUFRUTTUARIO PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 NUDA PROP. PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 BENE PERSONALE PER 4/5; , sezione censuaria E353, foglio 1, particella 1311, qualità PASCOLO, classe u., superficie catastale 0.00.20, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: DA ATTO DI DIVISIONE ROGATO DAL NOTAIOI FRANCESCO LUIGI IN DATA 01/06/2012 REP N. 33094

Confini: Nord; 1312 Est; vicinale da Pusdosso a Via Piana Ovest; mapp. 1312 Sud: mapp. 1338

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: GERVASONI DARIO N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 USUFRUTTUARIO PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 NUDA PROP. PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 BENE PERSONALE PER 4/5; , sezione censuaria E353, foglio 1, particella 1312, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 0.11.30, reddito dominicale: € 0,53, reddito agrario: € 035

Derivante da: DA ATTO DI DIVISIONE ROGATO DAL NOTAIOI FRANCESCO LUIGI IN DATA 01/06/2012 REP N. 33094

Confini: Nord; 1313 Est; vicinale da Pusdosso a Via Piana Ovest; mapp. 2051 Sud: mapp. 2214

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: GERVASONI DARIO N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 USUFRUTTUARIO PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 NUDA PROP. PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 BENE PERSONALE PER 4/5; , sezione censuaria E353, foglio 1, particella 1313, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale 0.28.30, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 0,88

Derivante da: DA ATTO DI DIVISIONE ROGATO DAL NOTAIOI FRANCESCO LUIGI IN DATA 01/06/2012 REP N. 33094

Confini: Nord; 1332 Est; vicinale da Pusdosso a Via Piana Ovest; mapp. 1333 - 1335 - 1314 - 1315 Sud: mapp. 1312

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: GERVASONI DARIO N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 USUFRUTTUARIO PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 NUDA PROP. PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 BENE PERSONALE PER 4/5; , sezione censuaria E353, foglio 1, particella 1314, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 0.10.00, reddito dominicale: € 1,03, reddito agrario: € 1,03

Derivante da: DA ATTO DI DIVISIONE ROGATO DAL NOTAIOI FRANCESCO LUIGI IN DATA 01/06/2012 REP N. 33094

Confini: Nord; mapp. 1315 Est; mapp. 1313 Ovest; mapp. 2051 Sud: mapp. 2051

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: GERVASONI DARIO N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 USUFRUTTUARIO PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 NUDA PROP. PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 BENE PERSONALE PER 4/5; , sezione censuaria E353, foglio 1, particella 1333, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 0.05.80, reddito dominicale: € 0,60, reddito agrario: € 0,60

Derivante da: DA ATTO DI DIVISIONE ROGATO DAL NOTAIOI FRANCESCO LUIGI IN DATA 01/06/2012 REP N. 33094

Confini: Nord; mapp. 1332 Est; mapp. 1313 Ovest; mapp. 1322 - 1323 Sud: mapp. 1335

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: GERVASONI DARIO N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 USUFRUTTUARIO PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 NUDA PROP. PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 BENE PERSONALE PER 4/5; , sezione censuaria E353, foglio 1, particella 2051, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 0.32.22, reddito dominicale: € 3,33, reddito agrario: € 3,33

Derivante da: DA ATTO DI DIVISIONE ROGATO DAL NOTAIOI FRANCESCO LUIGI IN DATA 01/06/2012 REP N. 33094

Confini: Nord; mapp. 1314 Est; mapp. 1312 Ovest; str. consorziale detta Sud: mapp. 2214

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: GERVASONI DARIO N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 USUFRUTTUARIO PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 NUDA PROP. PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 BENE PERSONALE PER 4/5; , sezione censuaria E353, foglio 1, particella 2051, qualità PRATO, classe 3, superficie catastale 0.32.22, reddito dominicale: € 3,33, reddito agrario: € 3,33

Derivante da: DA ATTO DI DIVISIONE ROGATO DAL NOTAIOI FRANCESCO LUIGI IN DATA 01/06/2012 REP N. 33094

Confini: Nord; mapp. 1314 Est; mapp. 1312 Ovest; str. consorziale dei Monti o della Padella Sud: mapp. 2214

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: GERVASONI DARIO N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 USUFRUTTUARIO PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 NUDA PROP. PER 1/5; GERVASONI DARIO ANGELO N. A SAN PELLEGRINO TERME IL 07/12/1967 BENE PERSONALE PER 4/5; , sezione

censuaria E353, foglio 1, particella 2214, qualità PASCOLO, classe u, superficie catastale 0.37.30, reddito dominicale: € 3,85, reddito agrario: € 2,31

Derivante da: DA ATTO DI DIVISIONE ROGATO DAL NOTAIO FRANCESCO LUIGI IN DATA 01/06/2012 REP N. 33094

Confini: Nord; mapp. 2051 Est; mapp. 1310; str vicinale del Pusdocco a Via Piana Ovest; mapp. 1214; str. consorziale dei Monti o della Padella Sud: mapp. 1211- 1971; 1309

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: isolata montana

Area urbanistica: agricola montana di salvaguardia a traffico inesistente con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricola montana di salvaguardia

Importanti centri limitrofi: SAN PELLIGRINO TERME.

Attrazioni paesaggistiche: PAESAGGIO MONTANO VALLE BREMBANA.

Attrazioni storiche: EDIFICI STORICI DI SAN PELLEGRINO TERME.

Principali collegamenti pubblici: collegamento pulman di linea al capoluogo Bergamo KM. 50

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **LOTTO 8**

terreno agricolo montano

Superficie complessiva di circa mq **12.717,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia montana

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

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

NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio

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**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo:** LOTTO 8.**agricolo sito in Isola Di Fondra (BG) CAP: 24010 frazione: Pusdocco, via dei Monti o della Padella****4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo:** LOTTO 8.**agricolo sito in Isola Di Fondra (BG) CAP: 24010 frazione: Pusdocco, via dei Monti o della Padella****Strumento urbanistico Vigente:****Piano Governo del Territorio****5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo:** LOTTO 8.**agricolo sito in Isola Di Fondra (BG) CAP: 24010 frazione: Pusdocco, via dei Monti o della Padella****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese 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:** LOTTO 8

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

stima tabellare derivante dalla Commissione Provinciale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
mapp 1310 Prato	sup reale netta	205,00	1,00	205,00
mapp. 1311 Pa-scolo	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
mapp. 1312 bosco ceduo	sup reale netta	1.130,00	1,00	1.130,00
mapp. 1313 bosco ceduo	sup reale netta	2.830,00	1,00	2.830,00
mapp 1314 Prato	sup reale netta	1.000,00	1,00	1.000,00
mapp 1333 Prato	sup reale netta	580,00	1,00	580,00
mapp 2951 Prato	sup reale netta	3.222,00	1,00	3.222,00
mapp. 2214 Pa-scolo	sup reale netta	3.730,00	1,00	3.730,00
		12.717,00		12.717,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da GERVASONI DARIO E FAMIGLIARI PROPRIETARIO PER 4/5 E PER 1/5 NUDA PROPRIETÀ

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima parametrica comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di ZOGNO;

Ufficio tecnico di ISOLA DI FONDRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BERGAMO: commissione provinciale di Bergamo con suddivisione in regioni agrarie;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la valutazione dei terreni sono in funzione al

tipo coltura e regione agraria n. 1 così definiti:

Bosco ceduo €/mq. 1,65; Pascolo €/mq. 1,15; Prato €/mq. 8,00 ; Pascolo cespugliato €/mq. €/mq. 1,15.

12.3 Valutazione corpi:

LOTTO 8. agricolo

Isola Di Fondra (BG), VIA DEI MONTI O DELLA PADELLA

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 50.902,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp 1310 Prato	205,00	€ 8,00	€ 1.640,00
mapp. 1311 Pascolo	20,00	€ 1,15	€ 23,00
mapp. 1312 bosco ceduo	1.130,00	€ 1,65	€ 1.864,50
mapp. 1313 bosco ceduo	2.830,00	€ 1,65	€ 4.669,50
mapp 1314 Prato	1.000,00	€ 8,00	€ 8.000,00
mapp 1333 Prato	580,00	€ 8,00	€ 4.640,00
mapp 2951 Prato	3.222,00	€ 8,00	€ 25.776,00
mapp. 2214 Pascolo	3.730,00	€ 1,15	€ 4.289,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 50.902,50

Valore corpo	€ 50.902,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 50.902,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 101,81

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 8	agricolo	12.717,00	€ 50.902,50	€ 101,81

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 50.902,50

Valore diritto e quota ~~€ 101,81~~

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 50.902,50

12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

Allegati

ISOLA DI FONDRA:

ALLEGATO 1: autorizzazione comunali;

ALLEGATO 2: schede cat , mappe vis cat;
ALLEGATO 3: visure ipo catastali
ALLEGATO 4: pgt nta e stralcio cartografia
ALLEGATO 5: doc fotografica.
ALLEGATO 6: CDU terreni
SAN PELLEGRINO TERME:
ALLEGATO 7: autorizzazioni comunali;
ALLEGATO 8: schede cat , mappe vis cat;
ALLEGATO 9: doc fotografica:
ALLEGATO 10: pgt nta e stralcio cartografia;
ALLEGATO 11: CDU terreni.
ALLEGATO 12: visure ipo catastali mapp. 60
check list
elenco immobili rtf
jpeg zip foto e piani
perizia privacy
perizia succinta
Dichiarazione di Trasmissione

14-04-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Giancarlo Paganelli