

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 624/2022

PROMOSSA DA

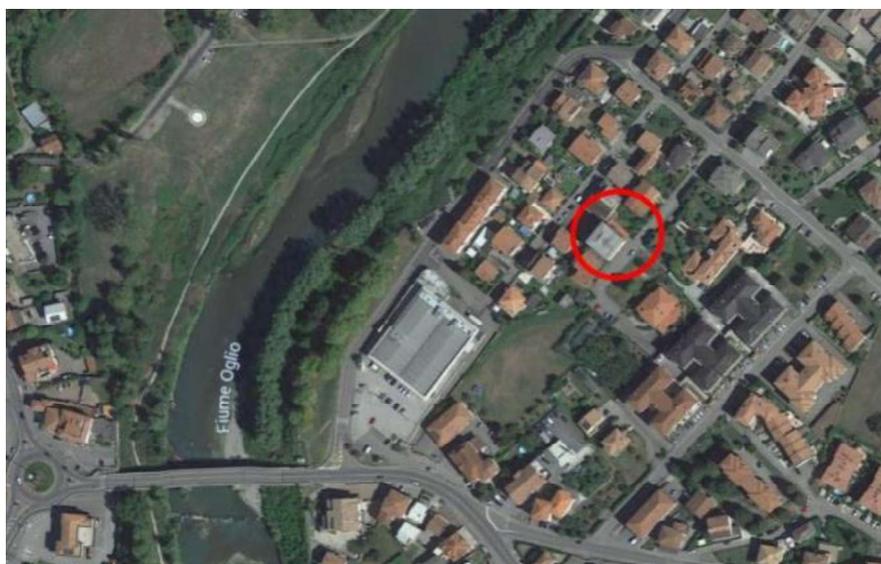
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Silvia Bonalumi
Codice fiscale: BNLSLV66T69A794B
Partita IVA: 02316900162
Studio in: Via Carlo Vigliani 9 - 24121 Bergamo
Email: silvia.bonalumi.bg@gmail.com
Pec: silvia.bonalumi@archiworldpec.it

Beni in **Costa Volpino (BG)**
Località/Frazione
via Camillo Benso Conte di Cavour, 6

INDICE

Lotto: 001 - AUTORIMESSA

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 6 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9 | 6 |
| 2. DESCRIZIONE | 6 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 6 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9 | 7 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 7 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 8 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9 | 8 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 8 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9 | 8 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 9 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9 | 9 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 9 |
| Corpo:..... | 10 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 10 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 10 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9 | 10 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 11 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9 | 11 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 11 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 11 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 11 |
| Criterio di stima | 11 |
| Fonti d'informazione | 11 |
| Valutazione corpi..... | 11 |
| Adeguamenti e correzioni della stima | 12 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 12 |

Lotto: 002 - AUTORIMESSA, LOCALI ACCESSORI E AREA DI PERTINENZA

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 13 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4317 SUB 2 | 13 |
| Corpo: TETTOIA e RIP. MAPP 4317 SUB 3 | 13 |
| 2. DESCRIZIONE | 14 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 14 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4317 SUB 2 | 14 |
| Corpo: TETTOIA e RIP. MAPP 4317 SUB 3 | 15 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 16 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 17 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4317 SUB 2 | 17 |
| Corpo: TETTOIA e RIP. MAPP 4317 SUB 3 | 17 |
| Corpo: AUTORIMESSA e TETTOIA MAPP 4317 SUB 2 e SUB 3 | 17 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 18 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4317 SUB 2 | 18 |
| Corpo: TETTOIA e RIP. MAPP 4317 SUB 3 | 18 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 18 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4317 SUB 2 | 18 |
| Corpo: TETTOIA e RIP. MAPP 4317 SUB 3 | 19 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 19 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4317 SUB 2 | 20 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 20 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 20 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4317 SUB 2 | 20 |
| Corpo: TETTOIA e RIP. MAPP 4317 SUB 3 | 20 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 21 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4317 SUB 2 | 21 |
| Corpo: TETTOIA e RIP. MAPP 4317 SUB 3 | 21 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 22 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 22 |
| Corpo: AUTORIMESSA MAPP 4317 SUB 2 | 22 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 22 |
| Criterio di stima | 22 |
| Fonti d'informazione | 22 |
| Valutazione corpi..... | 22 |
| Adegamenti e correzioni della stima | 23 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 23 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-05-2023 alle 10

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Silvia Bonalumi

Data nomina: 02-02-2023

Data giuramento: 03-02-2023

Data sopralluogo: 31-03-2023

Cronologia operazioni peritali:

Analisi della documentazione ed atti di causa

Accessi in presenza e consultazioni telematiche c/o Catasto e Conservatoria

Contatti ed accesso c/o ufficio tecnico Comune di Costa Volpino per visura pratiche edilizie

1° sopralluogo in data 21/03/2023, visione e documentazione fotografica dell'esterno

2° sopralluogo in data 31/03/2023 con custode, accesso all'interno dei locali per verifiche con misurazioni e documentazione fotografica

Svolgimento dell'attività necessaria all'adempimento dell'incarico

Redazione elaborato peritale

Beni in **Costa Volpino (BG)**
via Camillo Benso Conte di Cavour, 6

Lotto: 001 - AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Camillo Benso Conte di Cavour, 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIA - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (nuda proprietà per la quota di 1/1) e OMISSIS (usufrutto per la quota di 1/1), COMUNE DI COSTA VOLPINO - SEZ URB CI, foglio 10, particella 4318, subalterno 9, scheda catastale presentata il 05/12/1986 prot 21138, indirizzo via Cavour, 6, piano terra, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 97, superficie Totale: mq 111, rendita € 110,21

Derivante da: "divisione e fusione per avvenuta costituzione di separate porzioni" dell'originaria particella 4318 subalterni da 1 a 7 di cui la denuncia di variazione presentata in data 05/12/1986 prot 21138 con la quale l'unità immobiliare in oggetto assume il nuovo identificativo sub b, poi sub 9. Precedentemente detta unità costituiva con quella adiacente un unico "garage" accatastato con scheda del 17/11/1965 n 52615 prot 680 a seguito della costruzione dell'edificio.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): negli atti notarili e di provenienza non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Confini: a nord-est con mapp 4317; a sud-est con area antistante facente parte il mapp 4318 ed oltre con via Cavour; a sud-ovest in parte con sub 10 ed in parte con vano scala condominiale; a nord-ovest con locali di altra proprietà facenti parte il mapp 4318.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene immobiliare oggetto di stima è posto nel Comune di Costa Volpino che si trova alla distanza di Km 47 ca ad est di Bergamo, nella parte centro orientale della Provincia di Bergamo al confine con la Provincia di Brescia, nello specifico all'imbocco della Valle Camonica ove il fiume Oglio confluisce nel Lago di Iseo.

Costa Volpino è attraversato dalla SS 42 del Tonale e della Mendola; dista Km 36 ca dal casello di Palazzolo sull'autostrada A4 Torino-Trieste e Km 3/4 ca dalle stradi statali 469 Sebina Occidentale e 510 Sebina Orientale; inoltre dista Km 4 ca dalla stazione ferroviaria posta sulla linea Brescia-Edolo.

Il bene in esame è un'unità immobiliare con destinazione ad autorimessa posta al piano terra di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra più sottotetto sito al civ 6 della via Camillo Benso Conte di Cavour, che si trova nell'agglomerato urbano di Costa Volpino posto alla sinistra orografica del fiume Oglio, distante ca 1 Km dal Municipio. Detta zona è a destinazione urbanistica prevalentemente residenziale, a traffico locale con parcheggi buoni, con due supermercati nelle vicinanze e tutti i servizi occorrenti nei pressi del centro del paese.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9**

L'unità immobiliare in oggetto è censita quale autorimessa ed è costituita da un ampio e unico locale con altezza interna rilevante in quanto realizzato per il ricovero di "veicoli pesanti". Detto locale occupa circa metà del piano terra dell'edificio insistente sul mapp 4318 ed è ha accesso carrabile e pedonale direttamente dalla via Camillo Benso Conte di Cavour; è accessibile "pedonalmente" anche dal vano scala condominiale, dalla porta posta nella zona di fondo, sul lato destro.

Riguardo l'altra porta presente sul lato opposto, che mette in comunicazione detta unità con il mapp 4317 adiacente ed il soppalco realizzato in fondo al locale si veda quanto specificato ai paragrafi relativi alla conformità edilizia e catastale in quanto se ne prevede la "rimozione".

Superficie complessiva lorda di ca mq 110,00, netta di ca mq 98,00 ed altezza utile interna di m 4,70 ca

E' posto al piano: terra

L'intero fabbricato è composto da complessivi n 4 piani fuori terra + sottotetto e n 0 piani interrati

L'edificio è stato costruito nell'anno 1965 e detta unità immobiliare, per quanto visibile, successivamente non è stata oggetto di alcun intervento edilizio.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare in esame si presenta in scarso stato di manutenzione considerato che la sua costruzione risale al 1965, che successivamente non è stata soggetta ad alcun significativo intervento di manutenzione, che le strutture, i materiali e le finiture impiegate sono datati e presentano segni di usura. Inoltre all'interno di detto locale e delle murature perimetrali "sono presenti e passano" anche impianti comuni ed impianti a servizio dell'unità posta al piano superiore, alcuni dei quali oggetto di interventi di manutenzione/riparazione.

| DESCRIZIONE |
|---|
| <p>Unità immobiliare posta a piano terra dell'edificio destinata ad autorimessa con accesso diretto dalla via pubblica, costituita da un ampio ed unico locale con altezza interna rilevante essendo stato costruito per il ricovero di "veicoli pesanti". Come dedotto dalla documentazione edilizia e per quanto visibile, detta autorimessa ha struttura portante in pilastri e travi in ca con tamponamenti perimetrali in muratura e soletta di copertura in ca armato in opera; la porzione di muratura che la delimita dal vano scala è in ca. All'interno presenta pareti e soffitto con finitura in intonaco tinteggiato e pavimentazione in cemento/materiale cementizio. Il serramento di ingresso è "a due ante" richiudibili lateralmente a "soffietto" con telaio metallico/ferro e vetro semplice; i serramenti vetrati sono posizionati in alto nel lato nord-est e nel lato divisorio con l'autorimessa adiacente, hanno telaio metallico/ferro e vetro semplice; la porta di collegamento con il vano scala condominiale è in legno e si trova rialzata di due gradini (di tot cm 50,00 ca) mentre quella che si trova nel lato opposto, di accesso ai locali del mapp 4317, ha telaio metallico/ferro e vetro semplice. Nella parte di fondo di detto locale è stato realizzato un soppalco con scala di accesso tipo "a pioli", in metallo e legno.</p> <p>Per quanto riguarda la porta di collegamento con il mapp 4317 ed il soppalco vedasi anche i paragrafi relativi alla conformità edilizia e catastale.</p> |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | Epoca di realizzazione 1965/Epoca di adeguamento non nota |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | L'esecutato riferisce di non essere in possesso delle certificazioni di conformità dell'impianto elettrico. |

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE PROT 740 RILASCIATA IL 27/03/1964

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Oggetto: nuova costruzione di un fabbricato di civile abitazione ed autorimessa

Presentazione in data 24/03/1964

Rilascio in data 27/03/1964 al n di prot. 740

Abitabilità/agibilità in data 18/10/1965

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 4758/C/1464 rilasciata il 03/01/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n 47)

Oggetto: sanatoria/condono edilizio per opere abusive eseguite nel 1965 in difformità della Licenza di Costruzione del 27/03/1964 prot 740

Presentazione in data 27/03/1986 al n di prot. 2361 prat 4758

Rilascio in data 03/01/1994 al n di prot. 4758/C/1464

Numero pratica: C.I.L.A. SUPERBONUS n° 318/2022

Intestazione: OMISSIS (in qualità di Amministratrice pro-tempore del condominio)

Tipo pratica: C.I.L.A. SUPERBONUS

Oggetto: realizzazione di opere di manutenzione straordinaria per efficientamento energetico del condominio

Presentazione in data 23/11/2022 al n di prot 318

NOTE: come riferitomi dal tecnico comunale riporto che alla data del 12/4/2023 detta pratica risulta "sospesa", precisando inoltre che dall'analisi della documentazione ivi allegata è emerso che l'intervento di efficientamento energetico condominiale in progetto prevede la realizzazione all'interno dell'unità in esame di un "controsoffitto in EPS di cm 15, intonacato" con conseguente abbassamento dell'altezza interna.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Camillo Benso Conte di Cavour, 6**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la porta che mette in comunicazione detta unità immobiliare con il mapp 4317 ed il soppalco presente all'interno della stessa sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio/abilitativo.

Regolarizzazione e descrizione delle opere da aggiornare: per il ripristino della conformità edilizia e catastale del bene si individua quale intervento di più immediata realizzazione ed economicamente più vantaggioso quello che consiste nella rimozione della porta in questione con la ricostituzione della muratura e nella rimozione del soppalco.

| Oneri di regolarizzazione | |
|--|------------|
| Costo stimato per la rimozione della porta e per la ricostituzione della muratura, per la rimozione del soppalco e opere di ripristino | € 1.000,00 |
| Totale oneri: € 1.000,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Nel caso specifico, ritengo inoltre necessario che vengano eseguite specifiche verifiche riguardanti gli aspetti inerenti la prevenzione incendi, che potrebbero pertanto comportare ulteriori adeguamenti, in quanto le norme che si occupano di detta materia ed in generale della sicurezza sono in continuo aggiornamento.

Note: riguardo l'unità in esame, ad eccezione di quanto specificato sopra, riferisco che in generale vi è corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo del 31/03/2023 e la conformità/consistenza della stessa riportata nelle tavole grafiche allegate alla pratica di condono, considerata di riferimento, seppur queste siano prive di indicazioni e di misure di dettaglio.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Camillo Benso Conte di Cavour, 6**

| | |
|--------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | del Consiglio Comunale n 13 del 17/02/2022 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n 21 del 25/05/2022 |
| Ambito: | TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - R2: RESIDENZIALE ESISTENTE DI FONDOVALLE |

| | |
|---|--------------------|
| Norme tecniche di attuazione: | Norme PDR: art. 53 |
| 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 |

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Camillo Benso Conte di Cavour, 6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la porta che mette in comunicazione detta autorimessa con il mapp 4317 e "la zona soppalcata" presente all'interno della stessa non risultano "dichiarate catastalmente".
Regolarizzazione e descrizione delle opere da aggiornare: per la regolarizzazione catastale del bene si individua quale intervento di più immediata realizzazione ed economicamente più vantaggioso quello che comporta la rimozione della porta in questione con la ricostituzione della muratura e la rimozione del soppalco, ripristinando la situazione catastale dichiarata.

| Oneri di regolarizzazione | |
|--|--------|
| Costo stimato (vedi oneri regolarizzazione edilizia) | € 0,00 |
| Totale oneri: € 0,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: riguardo l'unità in esame, ad eccezione di quanto specificato sopra, riferisco che in generale, vi è corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo del 31/03/2023 e la planimetria rappresentata nella scheda catastale seppur questa sia di scarsa qualità grafica, priva di misure ed indicazioni di dettaglio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS (Nuda proprietà per la quota di 1/1) e OMISSIS (Usufrutto per la quota di 1/1) **dal 06/07/2007 ad oggi (attuali proprietari)**, in forza di atto di donazione accettata a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn OMISSIS, trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn OMISSIS.

Note: Con detto atto "OMISSIS dona a OMISSIS "il diritto di nuda proprietà, riservando il diritto di usufrutto generale e vitalizio per sé e dopo di sé per OMISSIS "..., attuale usufruttuaria a seguito di ricongiungimento di usufrutto del OMISSIS in morte di OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (piena proprietà per la quota di 1/1) **dal 06/07/2007 al 06/07/2007**, in forza di atto di divisione a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn OMISSIS, trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn OMISSIS.

Note: Il bene in oggetto proviene a OMISSIS, come riportato nell'atto per "divisione e quindi in piena ed esclusiva proprietà essendo in precedenza, con le altre unità immobiliari che costituiscono l'edificio al mapp 4318 in comproprietà, per la quota indivisa di 1/4 ciascuno, con OMISSIS

Inoltre in detto atto è riportato "genericamente" che i beni immobiliari provengono per successione di OMISSIS deceduto a OMISSIS il OMISSIS ed in morte di OMISSIS deceduta a OMISSIS il OMISSIS ma a seguito delle ricerche effettuate è emerso quanto precisato in seguito.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (piena proprietà per la quota indivisa di 1/4 ciascuno) **dal 25/07/2006 al 06/07/2007**, in forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn OMISSIS, trascritto a Bergamo in data OMISSIS, ai nn OMISSIS per la morte di OMISSIS deceduta a OMISSIS il OMISSIS ed atto di accettazione tacita di eredità a rogito NOT. OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS racc OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario: OMISSIS (piena proprietà per la quota indivisa di 1/8 ciascuno) e OMISSIS (piena proprietà per la quota di 4/8 più usufrutto) **proprietari ante ventennio (dal 11/05/1969) al 25/07/2006**, in forza di atto di trascrizione eredità di OMISSIS a rogito di Ufficio del Registro di OMISSIS in data OMISSIS ai nn OMISSIS, trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn OMISSIS per la morte di OMISSIS deceduto a OMISSIS il OMISSIS.

Note: in detto atto si legge che l'eredità di OMISSIS è "in favore di OMISSIS ed 1/3 dell'usufrutto a OMISSIS".

Per completezza aggiungo che l'edificio di cui l'unità immobiliare in esame fa parte, è stato costruito nel 1965 sull'appezzamento di terreno già censito al Catasto Terreni con il mapp 4318, di proprietà di OMISSIS e OMISSIS, per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno, in virtù di atto di compravendita del Notaio OMISSIS del OMISSIS rep OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn OMISSIS da OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da decreto ingiuntivo/atto giudiziario a rogito del Tribunale di OMISSIS in data 26/01/2017 ai nn OMISSIS, iscritto a Bergamo in data 14/02/2017 ai nn OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 95.150,38.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da verbale pignoramento immobiliare/atto giudiziario a rogito Ufficiale Giudiziario OMISSIS in data 02/11/2022 ai nn OMISSIS, trascritto a Bergamo in data 22/11/2022 ai nn OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9

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: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Volpino (BG), via Camillo Benso Conte di Cavour, 6

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note, in quanto l'esecutato non ha comunicato alcuna informazione in merito.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non note, in quanto l'esecutato non ha comunicato alcuna informazione in merito.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note, in quanto non ha comunicato alcuna informazione in merito.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): negli atti notarili e di provenienza non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà delle parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'accessibilità a detta autorimessa ai soggetti diversamente abili è consentita in quanto il pavimento della stessa è complanare al piano della strada.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente in quanto detta unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'autorimessa in oggetto, espressa in mq, fa riferimento alla sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali esterni, come dedotta dalle planimetrie allegate alle pratiche edilizie reperite con l'integrazione di misurazioni in loco.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|-----------|---------------|--------------|------------------------|
| AUTORIMESSA | sup lorda | 110,00 | 1,00 | 110,00 |
| | | 110,00 | | 110,00 |

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari ma, come riferito dall'esecutato, utilizzato anche per il ricovero di automezzi e per il deposito di materiali di proprietà altrui.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La determinazione del valore di mercato del bene immobiliare in esame è stata effettuata secondo il procedimento sintetico utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili e /o assimilabili a quelle in perizia operando "valutazioni correttive e aggiustamenti" derivanti dall'esame delle caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare in oggetto e dei parametri intrinseci ed estrinseci della stessa, della localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di manutenzione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e dei sopralluoghi effettuati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del Registro di Bergamo;
Ufficio Tecnico di Costa Volpino;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie

12.3 Valutazione corpi:

**AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Costa Volpino (BG), via Camillo Benso Conte di Cavour, 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.000,00.

| Destinazione | Superficie Lorda | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------|-----------------|--------------------|
| AUTORIMESSA | 110,00 | € 400,00 | € 44.000,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 44.000,00 |
| Valore corpo | € 44.000,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 44.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 33.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| AUTORIMESSA MAPP 4318 SUB 9 | Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6] | 110,00 | € 44.000,00 | € 33.000,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già considerato nella valutazione) | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (stimate): | € 1.000,00 |

Valore di stima:

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Valore intero medio ponderale | € 43.000,00 |
| Valore diritto e quota | € 32.250,00 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 43.000,00 |
|---|-------------|