

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 556/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago
Codice fiscale: CLNSRG59B20A794Y
Studio in: Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo
Telefono: 035-260627
Fax: 035-4326023
Email: colnago.s@virgilio.it
Pec: sergio.colnago@archiworldpec.it

Beni in **Valleve (BG)**
Località/Frazione **Cambrebo-La Sponda**
via Sponda sn

INDICE**Lotto: 001 - MAGAZZINO**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-05-2023 alle 11:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervento: RISCOSSIONE AGENZIA DELLE ENTRATE

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago

Data nomina: 11-01-2023

Data giuramento: 12-01-2023

Data sopralluogo: 17-02-2023

Cronologia operazioni peritali: 15-01-2023: Inizio operazioni peritali: visure ipocatastali; 26-01-2023 Contatto con il Custode per definizione della data e modalità del sopralluogo; 17-02-2023 accesso all'unità immobiliare oggetto di perizia con il custode per presa visione luoghi, verifica stato di fatto e dimensioni e rilievo fotografico; 20-02-2023 richiesta accesso atti all'Ufficio tecnico del Comune di Valleve; 02-03-2023 Accesso c/o la Conservatoria di Bergamo per ispezioni ipotecarie.

Beni in **Valleve (BG)**
Località/Frazione **Cambrembo-La Sponda**
via Sponda sn

Lotto: 001 - MAGAZZINO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: MAGAZZINO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valleve (BG) CAP: 24010 frazione: Cambrembo-La Sponda, via Sponda sn

Quota e tipologia del diritto
100/100 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 12, particella 63, scheda catastale Costituzione del 21-05-1998, prot. C01389., indirizzo via Sponda, piano T-1, comune Valleve, categoria C/2, classe 1, consistenza 69 mq, superficie 75 mq, rendita € 85,53

Derivante da: Costituzione del 21-05-1998 in Atti dal 21-05-1998 (n.C01389.1/1998).

Confini: A nord confina con mulattiera, a est in parte con particella 181, in parte con particella 361, a sud con particella 517 e a ovest confina con particella 568.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona in cui si colloca il bene della presente perizia di stima è montana, situata in Località Cambrembo-La Sponda, sulla strada provinciale per Foppolo, è caratterizzata da prati montani e boschi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buono), Scuola Primaria (buono), Scuola secondaria I grado (buono), Negozi al dettaglio (scarso), Hotel-Ristoranti (buono), Polizia locale (buono), Comprensorio sciistico Foppolo-Carona Brembo Sky (ottimo)

Caratteristiche zone limitrofe: zone montane

Importanti centri limitrofi: Branzi; Foppolo; Carona.

Attrazioni paesaggistiche: Alta Valle Brembana, Parco delle Orobie bergamasche, Fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Fermata La Sponda 10 m, Ferrovia Stazione Bergamo 53 km, Aeroporto Orio al Serio 55 km, Autostrada A4 casello Bergamo 55 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Si tratta di un intero edificio in pietra a destinazione magazzino, costituito da un vano reso abitativo con bagno e ripostiglio al piano terra ed un vano al rustico adibito a deposito al piano primo sottotetto con cortile di pertinenza su terreno scosceso presente sui lati est, nord e ovest dell'edificio. Ad esso si accede a sud da strada via Sponda, quindi da area di pertinenza fino all'ingresso al piano terra che si colloca sul lato est e fino a quello al piano primo che si colloca sul lato nord. Internamente al piano terra le pareti sono in parte in pietra a vista, in parte rivestite per un'altezza di circa 1,20 m in legno. Ad esso si accede tramite alcuni scalini interni.

L'edificio fa parte degli "Edifici isolati a carattere storico ambientale da salvaguardare" nel territorio ed è denominato BAITA RILEF.

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: particella 63; ha un'altezza utile interna di circa m. 2 m piano terra e 1,40m piano primo

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Ben mantenuto.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lastre ardesia condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: pietra rivestimento: assente condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: acciottolato compatto condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimentazione del ballatoio.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
<i>Plafoni</i>	materiale: assito e travetti lignei a vista condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: parziale pareti piano terra materiale: perlinatura lignea condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: buone Riferito limitatamente a: scaletta interna di accesso al piano terra
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: da normalizzare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: stufa condizioni: da normalizzare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	stufa a pellet
<i>Stato impianto</i>	in uso saltuario
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non pervenuto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: ANTE 1967

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: MAGAZZINO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valleve (BG) CAP: 24010 frazione: Cambrembo-La Sponda, via Sponda sn

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra è stato ricavato un bagno, un vano soggiorno e un ripostiglio ed è stata aperta una finestra sul lato est del piano primo.

Regolarizzabili mediante: Eventuale Richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica + Scia in Sanatoria
 Descrizione delle opere da aggiornare: Cambio di destinazione d'uso con diversa distribuzione interna al piano terra e nuova finestra al piano primo.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche Scia in Sanatoria	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Note: Costi stimati indicativi. E' consentito il cambio di destinazione d'uso in "Punto di appoggio escursionistico con possibilità di abitazione saltuaria", pertanto per il piano terra è possibile presentare una Scia in Sanatoria sia per l'uso abitativo sia per la diversa distribuzione interna; al momento della presentazione dovranno essere concordati e calcolati con l'Ufficio tecnico di Valleve gli oneri e relativi diritti di segreteria. Per quanto riguarda l'apertura della nuova finestra al piano primo sono due le alternative: la sua chiusura per ripristinare lo stato dei luoghi oppure la presentazione di istanza alla Soprintendenza di compatibilità paesaggistica con relativi Diritti di segreteria, bolli e indennità risarcitoria prevista ai sensi dell'art.167 del D.Lgs. 42/04.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: MAGAZZINO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valleve (BG) CAP: 24010 frazione: Cambrembo-La Sponda, via Sponda sn

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n4 del 03-04-2014
Zona omogenea:	Sistema insediativo Nucleo di antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 4 al Piano delle Regole di PGT- Edificio isolato di carattere storico ambientale da salvaguardare scheda n. 50 - "Stralcio g" della Tavola 3 PR DI PGT al n. 50 edificio di antica formazione. Il PGT prevede il recupero di tutti i fabbricati rurali isolati e sparsi riconducendoli all'uso turistico-ricettivo. L'immobile in questione, denominato BAITA RILEF, alla scheda suddetta è stato catalogato nella tipologia 2 "edificio isolato di carattere storico/ambientale con attività agricola in atto" e alla classe n. 2: "edificio isolato di carattere storico/ambientale di difficile/impossibile integrazione nel contesto urbanizzato". La relativa scheda associata allo stesso indica la destinazione d'uso prevista in "Punto di appoggio escursionistico con possibilità di abitazione saltuaria". Le Prescrizioni Specifiche d'intervento prevedono: "Ristrutturazione con vincoli-TIPO C" ovvero sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento statico, interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche. E' comunque prescritta la conservazione degli esterni. E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra. In ogni caso gli interventi non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche, né la struttura portante principale laddove le condizioni statiche dell'edificio lo consentano, né dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni citate. Tutti i materiali di facciata e di copertura dovranno essere conservati o sostituiti con materiali identici ai preesistenti o, nel caso di inadeguatezza di questi, con materiali tradizionali del luogo. Andranno conservati in ogni caso gli elementi decorativi originari ancora esistenti come davanzali e cornici, mensole, portali, affreschi, scritte o insegne d'epoca ed ogni altro elemento di interesse storico ed artistico. E' consentito un aumento "una - tantum" pari al 50% della (Slp) esistente da esprimersi attraverso progetto di ampliamento sul lato minore del fabbricato e comunque non sul prospetto principale. Il progetto di ampliamento dovrà confrontarsi con adeguate ricerche storico-filologiche del fabbricato esistente in maniera tale da non alterarne le originarie caratteristiche.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: MAGAZZINO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valleve (BG) CAP: 24010 frazione: Cambrembo-La Sponda, via Sponda sn

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra sono stati ricavati un bagno e un ripostiglio ed è presente scaletta di accesso. Al piano primo è stata aperta finestra sul lato est.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale e diritti di segreteria

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione destinazione al piano terra e planimetria piano terra e primo

(quest'ultima dipenderà dalle procedure edilizie che si intendono eseguire, pertanto vedasi paragrafo Conformità edilizia).

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 800,00
diritti di segreteria	€ 100,00
Totale oneri: € 900,00	

Note: Costi stimati indicativi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 28/05/2011**. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il presente Atto OMISSIS, comproprietari in ragione di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno, procedevano alla divisione degli immobili in comproprietà assegnando l'immobile di cui trattasi a OMISSIS per il diritto di intera piena proprietà. Si specifica inoltre che al sig. OMISSIS l'immobile pervenne secondo le seguenti formalità: - pro quota per successione in morte di OMISSIS; devolutasi per legge in favore del OMISSIS e OMISSIS; prima dichiarazione di successione registrata a OMISSIS, trascritta a OMISSIS e seconda dichiarazione di successione registrata a OMISSIS; - pro quota per successione in morte di OMISSIS, dichiarazione di successione registrata a OMISSIS, che non risulta trascritta (i relativi estremi sono stati rilevati dall'atto di compravendita rogito notaio OMISSIS) - pro quota per successione in morte di OMISSIS, devolutasi per legge a favore del padre OMISSIS; dichiarazione di successione registrata a OMISSIS; - pro quota per successione in morte di OMISSIS, devolutasi per legge in favore dei OMISSIS; prima dichiarazione di successione registrata a OMISSIS; seconda dichiarazione di successione registrata a OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì, risulta completa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo in data 29/01/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/02/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90.200,00; Importo capitale: € 72.124,07.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 23/09/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/11/2022 ai nn. OMISSIS; Grava il diritto di intera piena proprietà del seguente immobile: in comune di VALLEVE (BG) NCEU sez. Urb. CA fg. 12 part. 63 cat. C/2 mq. 69 piano T-1 – via Sponda Quadro D: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NON-CHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B ovvero: NCEU sez. Urb. CA fg. 12 part. 63 cat. C/2 mq. 69 piano T-1 – via Sponda. .

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso; A rogito di OMISSIS in data 28/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2011 ai nn. OMISSIS; A favore: OMISSIS Contro: OMISSIS.

Fondo servente: in comune di VALLEVE (BG) NCEU sez. Urb. CA fg. 12 part. 63 cat. C/2 mq. 69 piano T-1 – via Sponda NCT fg. 2 part. 517 terreno di mq. 40 NCEU sez. Urb. CA fg. 12 part. 183 sub. 1 graffata alla part. 361 sub. 701 cat. D/1 piano T-1 – via Sponda Fondo Dominante: in comune di FOPPOLO (BG) NCEU fg. 20 part. 660 cat. C/2 mq. 94 NCEU fg. 20 part. 1643 cat. C/2 mq. 98 NCT fg. 9 part. 1702 terreno di mq. 60 NCT fg. 9 part. 1701 terreno di mq. 20 NCT fg. 9 part. 1647 terreno di mq. 215 NCT fg. 9 part. 1699 terreno di mq. 10 NCT fg. 9 part. 1648

terreno di mq. 60 In comune di VALLEVE (BG) NCT fg. 2 part. 567 terreno di mq. 80 in comune di FOPPOLO (BG) NCT fg. 9 part. 1703 terreno. Si riporta quanto specificato nel Quadro D della presente trascrizione: OMISSIS, COME RAPPRESENTATA, QUALE PROPRIETARIA DEI SEGUENTI BENI SITI IN: IN COMUNE DI VALLEVE CENSUARIO CAMBREMBO, ALLA VIA SPONDA: A) LOCALE AD USO DEPOSITO COSTITUITO DA UN VANO DI PIANO TERRA ED UN VANO DI PIANO PRIMO CON ANNESSO CORTILE PERTINENZIALE, IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: SEZ.CA - FOGLIO 12 - PARTICELLA 63 - VIA SPONDA SN - P.T.-1 - CAT.C/2 - CL.1 - MQ.69 – RENDITA CATASTALE EURO 85,53; CORRISPONDENTE ALLA SCHEDA DEPOSITATA ALL'UTE DI BERGAMO IN DATA 21 MAGGIO 1998 PROT. C01389; B) TERRENO CONTIGUO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI METRI QUADRATI 40 (QUARANTA), IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI COME SEGUE: FOGLIO 2 -PARTICELLA 517 - PASCOLO 1^ - ARE 00.40 - R.D. 0,04 - R.A. 0,03 CONFINI IN UNICO CORPO: VIA SPONDA E PARTICELLE 181, 182, 568 E MULATTIERA. C) EDIFICIO ADIBITO AD ALBERGO DISPOSTO SU QUATTRO PIANI, TERRA PRIMO SECONDO E TERZO CON SOVRASTANTE SOTTOTETTO CON ANNESSO CORTILE PERTINENZIALE, CONFINANTE CON STRADA E PARTICELLE 63, 181, SALVI ALTRI, IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: SEZ.CA - FOGLIO 12 – PARTICELLE GRAFFATE 183 SUB.1-361 SUB.701 - VIA SPONDA N.1 - P.T.-1-2-3-4 - CAT.D/2 - RENDITA CATASTALE EURO 12.466,00; CORRISPONDENTE ALLA SCHEDA DEPOSITATA ALL'UTE DI BERGAMO IN DATA 8 GIUGNO 2009 PROT. BG0187454; IN COMUNE DI FOPPOLO - TERRENO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI ARE 36 (TRENTASEI) E CENTIARE 5 (CINQUE), CONFINANTE CON PARTICELLE 7127, 1648, 157, 1947, 1699 E 1700, SALVI ALTRI, IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI COME SEGUE: FOGLIO 9 - PARTICELLA 1698 (EX 1646/A) - PASCOLO 2^ - ARE 36.05 - R.D. EURO 2,23 - R.A. EURO 1,12; PREMETTENDO CHE SU DETTI IMMOBILI E SU TERRENO DI PROPRIETA' COMUNE TRA I SIGNORI OMISSIS (IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI CON LA PARTICELLA 157) ED ALTRI SARA' REALIZZATA UNA STRADA, CON INIZIO DA VIA SPONDA, MEGLIO RAFFIGURATA CON COLORAZIONE ROSSA E BLU NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DAI COMPARENTI E DA ME NOTAIO, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "A"; CON IL PRESENTE ATTO LA DETTA SOCIETA', COME RAPPRESENTATA DICHIARA DI COSTITUIRE, COME COSTITUISCE, SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE NONCHE' DI INSTALLAZIONE DI SOTTO SERVIZI A CARICO DEI TERRENI RICOMPRESI NELLE INDICATE PARTICELLE ED A FAVORE DEI SEGUENTI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEI SIGNORI OMISSIS CHE DICHIARANO DI ACCETTARE, NONCHE' DELLE EVENTUALI COSTRUZIONI A SORGERE, ANCHE IN AMPLIAMENTO A QUELLE ESISTENTI. PIU' PRECISAMENTE LA SERVITU' VIENE COSTITUITA A FAVORE DEI SEGUENTI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEI SIGNORI OMISSIS: IN COMUNE DI FOPPOLO ALLA VIA SPONDA: A) LOCALE AD USO DEPOSITO COSTITUITO DA UN VANO DI PIANO TERRA ED UN VANO DI PIANO PRIMO CON ANNESSO CORTILE PERTINENZIALE, CONFINANTE CON STRADA E PARTICELLE 1648 E 157, SALVI ALTRI, IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: FOGLIO 20 - PARTICELLA 660 - VIA SPONDA SN - P.T.-1 - CAT.C/2 - CL.1 - MQ.94 - RENDITA CATASTALE EURO 145,64; B) LOCALE AD USO DEPOSITO COSTITUITO DA UN VANO DI PIANO TERRA ED UN VANO DI PIANO PRIMO CON ANNESSO CORTILE PERTINENZIALE, IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: FOGLIO 20 - PARTICELLA 1643 - VIA SPONDA SN - P.T.-1 - CAT.C/2 - CL.1 - MQ.98 – RENDITA CATASTALE EURO 151,84; DERIVANTE DALLA FUSIONE DELLE ORIGINALE PARTICELLE 641 SUB.1 E 641 SUB.2; C) TERRENI PERTINENZIALI AL SUDDETTO FABBRICATO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI METRI QUADRATI 305 (TRECENTOCINQUE), IDENTIFICATI IN CATASTO TERRENI COME SEGUE: FOGLIO 9 - PARTICELLA 1702 (EX 1065/A) - REL. F D SUB. - ARE 00.60; FOGLIO 9 -PARTICELLA 1701 (EX 1137/D) - PASCOLO 2^ - ARE 00.20 - R.D. 0,01 - R.A. 0,01; FOGLIO 9 -PARTICELLA 1647 (EX 642/B) - PASCOLO 2^ - ARE 02.15 - R.D. 0,16 - R.A. 0,07; FOGLIO 9 – PARTICELLA 1699 (EX 1646/B) - PASCOLO 2^ - ARE 00.10 - R.D. 0,01 - R.A. 0,01. CONFINI IN UNICO CORPO DEL LOCALE DEPOSITO DI CUI ALLA PARTICELLA 1643 E DEI SUDDETTI TERRENI: PARTICELLE 1700, 1136, 785, MULATTIERA, 1703, 194, 197,1698, SALVI ALTRI; D) TERRENO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI METRI QUADRATI 60 (SESSANTA), IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI COME SEGUE: FOGLIO 9 - PARTICELLA 1648 (EX 642/C) - PASCOLO 2^ - ARE 00.60 - R.D. 0,04 - R.A. 0,02. CONFINI: PARTICELLE 660, 1698 E 157, SALVI ALTRI. E) DIRITTO DI SUPERFICIE NEL SOTTOSUOLO DELLA PARTICELLA 1703 (EX 1065/B) PER LA COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE. CONFINI: MULATTIERA E PARTICELLE 157, 1702 E 785, SALVI ALTRI. IN COMUNE DI VALLEVE - TERRENO PERTINENZIALE AL SUDDETTO FABBRICATO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI METRI QUADRATI 80 (OTTANTA), CONFINANTE CON STRADE E PARTICELLA 568, SALVI ALTRI, IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI COME SEGUE: FOGLIO 2 - PARTICELLA 567 (EX 516/A) - PASCOLO 1^ - ARE 00.80 - R.D. 0,08 - R.A. 0,05. CONFINI: STRADA E PARTICELLA 568, SALVI ALTRI.

Dati precedenti relativi ai corpi: MAGAZZINO

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: MAGAZZINO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Sponda sn

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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 sono presenti vincoli di prelazione dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non sono presenti atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: MAGAZZINO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si considera la superficie lorda commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
magazzino su due piani	sup lorda di pavimento	69,00	1,00	69,00
area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	60,00	0,10	6,00
		129,00		75,00

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022 - 2° semestre

Zona: Valleve Centrale/CENTRO ABITATO Codice di zona: B

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 850

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Lotto unico.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Considerato libero al Decreto di Trasferimento.

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

Si adotta il metodo comparativo di stima degli immobili, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti, che influiscono sulla formazione della stima stessa, quali la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto degli immobili. Nella valutazione delle unità immobiliari si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione, che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie degli immobili e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato immobiliare; si è preso inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte. Considerato che l'immobile in questione è un magazzino, ma di fatto destinato al piano terra ad abitazione, si considera congruo un valore di 570 €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Valleve;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valleve;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Comune di Valleve, anno 2022, II semestre;

Banca dati: immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per abitazioni non recenti il valore medio è compreso tra 550 e 650 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Valore Casa e Terreni, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022.

Listino dei prezzi degli immobili, ed. 28, F.i.m.a.a., Provincia di Bergamo, 2022.

12.3 Valutazione corpi:**MAGAZZINO. Magazzini e locali di deposito [C2]****Valleve (BG), via Sponda sn**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino su due piani	69,00	€ 570,00	€ 39.330,00
area esterna esclusiva	6,00	€ 570,00	€ 3.420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.750,00
Valore corpo			€ 42.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.750,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 42.750,00
------------------------------------	-------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MAGAZZINO	Magazzini e locali di deposito [C2]	75,00	€ 42.750,00	€ 42.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.900,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 39.850,00

Valore diritto e quota € 39.850,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **39.850,00**

Allegati

Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2 - PLANIMETRIE

Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (visure catastali e ispezioni ipotecarie)

Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE (Estratto di PR di PGT)

27-03-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Colnago