

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 286/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Cristian Perletti
Codice fiscale: PRLCST74E25B393W
Studio in: via Brigata Lupi 8 - Bergamo
Telefono: 035 219353
Email: info@architettoperletti.it
Pec: cristian.perletti@archiworldpec.it

Beni in **Castelli Calepio (BG)**
Località/Frazione **Frazione di Tagliuno**
via Giuseppe Giusti,3

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Appartamento	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Appartamento	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamento	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Appartamento	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: Appartamento	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2024 alle 10:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristian Perletti
Data nomina: 05-07-2024
Data giuramento: 08-07-2024
Data sopralluogo: 26-07-2024

Beni in **Castelli Calepio (BG)**
Località/Frazione **Frazione di Tagliuno**
via Giuseppe Giusti,3

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione di Tagliuno, via Giuseppe Giusti,3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.r OMISSIS nato in OMISSIS (EE) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2 e sig.r OMISSIS nato in OMISSIS (EE) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2, foglio TA/4, particella 2902, subalterno 701, comune Castelli Calepio, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 120 mq., rendita € 419,62

Derivante da: - variazione del OMISSIS in atti dal OMISSIS U.I.U. SFUGGITA ALL'ACCERTAMENTO - L.449/97 (n.OMISSIS); - variazione del OMISSIS in atti dal OMISSIS SOSTITUZIONE PLANIMETRIA PER AMPLIAMENTO- RETTIFICATA LA REGISTRAZIONE - L.449/97 (n. OMISSIS); - variazione del OMISSIS in atti dal OMISSIS SOSTITUZIONE PLANIMETRIA - CLASSAMENTO L. 449/97 (n.OMISSIS); - diversa distribuzione degli spazi interni del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. OMISSIS); - variazione del classamento del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.OMISSIS); - variazione toponomastica del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. OMISSIS); - variazione toponomastica del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.OMISSIS); - variazione del OMISSIS - inserimento in misura dei dati di superficie; - Diversa distribuzione degli spazi interni del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: con un cortile interno al mappale OMISSIS su tutti e quattro i lati, esternamente: partendo da Nord con il mappale n. OMISSIS (altra proprietà non oggetto di pignoramento); con il mappale n. OMISSIS (altra proprietà non oggetto di pignoramento, ad esclusione di un locale caldaie in comune); con il mappale n. OMISSIS e OMISSIS (altra proprietà non oggetto di pignoramento); con mappale OMISSIS (altra proprietà non oggetto di pignoramento).

Note: dati catastali prima dell'ultima variante effettuata dal CTU erano Sezione TA, Foglio 4, Mappale OMISSIS, Subalterno 701, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Sup. catastale 106 mq., rendita € 387,34

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

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

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale nel centro del Comune di OMISSIS nella frazione di Tagliuno posto all'interno di una palazzina di tre piani fuori terra, con buone aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buono), Scuola Media (Buono), Oratorio (Ottimo), Farmacia (discreto), Banca (Buono), Polizia Locale (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Sarnico.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Oglio.

Attrazioni storiche: Castello dei Conti di Calepio.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 mt, Aeroporto di Orio al Serio 25 km, Autostrada ingresso Ponte Oglio 2 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di un'abitazione posta all'ultimo piano di una palazzina composta da 3 piani fuori terra, senza ascensore, con accesso pedonale e carrale in comune con le altre unità immobiliari da via OMISSIS, 3. L'alloggio, al quale si accede dalla scala condominiale posta a sud, è un trilocale così suddiviso: un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno un ripostiglio, un disimpegno ed un secondo ripostiglio posto sul pianerottolo della scala (esterno all'abitazione). E' inoltre dotato di un balcone al quale si accede dal soggiorno e dalla camera posta a ovest, un secondo balcone al quale si accede dalla camera posta a est (ove è installata la caldaia esterna) e di uno spazio in comune al piano terra, ex locale caldaia, in un edificio laterale ma all'interno del cortile comune. La superficie complessiva dell'appartamento è di mq. 116,28 circa, dei balconi di mq. 13,69 circa.

Si segnala la presenza di possibili problemi di umidità sull'intradosso della soletta, provocati probabilmente da due fattori che si innestano contemporaneamente. Da un lato la scarissima ventilazione delle stanze e dall'altro la carenza di coibentazione della copertura soprastante. Potenzialmente possono essere risolte, ritinteggiando tutto l'appartamento con prodotti specifici e ventilando correttamente le stanze.

Superficie complessiva di circa mq **129,97**

E' posto al piano: 2° ed ultimo piano (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1980-81 circa

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2.96 a h 0.70 mt.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ad anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in mattoni a cassa vuota coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle gress condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gress condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da normalizzare

	conformità: non a norma
--	--------------------------------

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1980
<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>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	discreto
<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
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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: 586/1612

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione sottotetto

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 10/03/1980 al n. di prot. 831

Rilascio in data 30/04/1980 al n. di prot. 831

NOTE: in data OMISSIS la sig.ra OMISSIS, in qualità di comproprietaria, chiede il nulla osta per la variante con piccole modifiche; in data OMISSIS prot. n. OMISSIS il Sindaco concede della variante; in data OMISSIS l'ufficiale sanitario esprime parere favorevole al rilascio dell'abitabilità.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione di Tagliuno, via Giuseppe Giusti,3

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni, creazione di nuovo balcone con apertura di una porta finestra e dimensioni complessive inferiori a quanto autorizzante ma all'interno della tolleranza costruttiva; realizzazione dell'accesso all'immobile lateralmente in comune con le altre u.i.; creazione di una portafinestra per accedere al balcone dal soggiorno; restringimento di una stanza (diventata ripostiglio) in favore del bagno; il bagno ed il ripostiglio sono stati costruiti circa 1.20 mt in più (pur dentro la sagoma dell'edificio) rispetto a quanto autorizzato; realizzazione di un ripostiglio ed ampliamento di una stanza sul pianerottolo di sbarco conclusivo della scala.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione degli spazi interni, creazione di nuovo balcone con apertura di una porta finestra e dimensioni complessive inferiori a quanto autorizzante ma all'interno della tolleranza costruttiva; realizzazione dell'accesso all'immobile lateralmente in comune con le altre u.i.; creazione di una portafinestra per accedere al balcone dal soggiorno; restringimento di una stanza (diventata ripostiglio) in favore del bagno; il bagno ed il ripostiglio sono stati costruiti circa 1.20 mt in più (pur dentro la sagoma dell'edificio) rispetto a quanto autorizzato; realizzazione di un ripostiglio ed ampliamento di una stanza sul pianerottolo di sbarco conclusivo della scala.

Oneri di regolarizzazione	
Permesso di costruire in Sanatoria comprensivo di spese tecniche, sanzioni amministrative, stimato	€ 10.000,00
Totale oneri: € 10.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Una volta depositata la pratica in sanatoria si potrà dichiarare la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione di Tagliuno, via Giuseppe Giusti,3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 2 in data 30.01.2019 pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 in data 06.03.2019
Zona omogenea:	B.2 Ambiti residenziali consolidati di completamento, ambito a volumetria esistente (art. 31 NTA pdr)
Norme tecniche di attuazione:	Definizione comprendono le parti del territorio interessate da edifici residenziali, monofo bi-familiari, isolati al centro di uno spazio aperto ad uso di giardino o cortile. L'edificio è generalmente arretrato rispetto al limite del lotto. Destinazioni d'uso - Destinazione d'uso principale: uR - Destinazione d'uso esclusa: uP - uA Parametri edilizi e urbanistici - Uf max 0,35 mq/mq - Dc minima 5 m, salvo distanze inferiori alle condizioni successivamente indicate. - Df pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche. - Ds vedi NTA DdP. - Rc 30%. - H 2 piani f.t. + sottotetto in caso di suo recupero ai fini abitativi ai sensi dell'ultimo comma del presente articolo. - Ssd 30% Sf Parcheggi pubblici: si vedano le specifiche nel Regolamento Edilizio. Attuazione degli interventi - Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato Sono ammesse costruzioni a distanza dal confine inferiore a 5,0m previo convenzionamento tra i confinanti, da rendersi mediante scrittura privata registrata e trascritta presso i pubblici registri immobiliari, fermo restando il rispetto della istanza tra i fabbricati. Sono, inoltre, ammesse costruzioni a confine ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza, solo in corrispondenza del fabbricato esistente, nei limiti della sagoma esistente. Per gli edifici esistenti alla data di prima adozione del PGT, non compresi in Piani Attuativi, e al solo scopo di rendere agibile il sottotetto, è ammesso "una tantum", il sopralzo fino al raggiungimento della minima altezza necessaria all'abitabilità, ferma restando comunque, l'altezza massima prescritta nella norma di zona. I sottotetti degli edifici esistenti, possono essere utilizzati come locali di abitazione od accessori in deroga ai rapporti planivolumetrici ed ai limiti di altezza di zona, qualora sia possibile raggiungere le condizioni minime di agibilità previste dal Regolamento di Igiene, e purché l'inserimento delle eventuali nuove aperture risulti coerente con l'impianto architettonico dell'edificio. Per gli eventuali lotti liberi compresi in questa zona è consentita l'edificazione di nuovi edifici o la sostituzione totale di quelli esistenti nei limiti degli indici urbanistici specificati nel presente articolo. Interventi particolari Per l'ambito posto in via Moroni contrassegnato da specifico perimetro è esclusivamente ammessa la realizzazione autorimesse. Ambiti a volumetria esistente. Per i soli ambiti individuati cartograficamente con segno grafico "▲" Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto dei distacchi stradali esistenti e senza incremento volumetrico.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 40 in data 25.10.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 in data 07.11.2018

Zona omogenea:	B.2 Ambiti residenziali consolidati di completamento, ambito a volumetria esistente (art. 31 NTA pdr)
Norme tecniche di attuazione:	Definizione comprendono le parti del territorio interessate da edifici residenziali, monofo bi-familiari, isolati al centro di uno spazio aperto ad uso di giardino o cortile. L'edificio è generalmente arretrato rispetto al limite del lotto. Destinazioni d'uso - Destinazione d'uso principale: uR - Destinazione d'uso esclusa: uP - uA Parametri edilizi e urbanistici - Uf max 0,35 mq/mq - Dc minima 5 m, salvo distanze inferiori alle condizioni successivamente indicate. - Df pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche. - Ds vedi NTA DdP. - Rc 30%. - H 2 piani f.t. + sottotetto in caso di suo recupero ai fini abitativi ai sensi dell'ultimo comma del presente articolo. - Ssd 30% Sf Parcheggi pubblici: si vedano le specifiche nel Regolamento Edilizio. Attuazione degli interventi - Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato Sono ammesse costruzioni a distanza dal confine inferiore a 5,0m previo convenzionamento tra i confinanti, da rendersi mediante scrittura privata registrata e trascritta presso i pubblici registri immobiliari, fermo restando il rispetto della istanza tra i fabbricati. Sono, inoltre, ammesse costruzioni a confine ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza, solo in corrispondenza del fabbricato esistente, nei limiti della sagoma esistente. Per gli edifici esistenti alla data di prima adozione del PGT, non compresi in Piani Attuativi, e al solo scopo di rendere agibile il sottotetto, è ammesso "una tantum", il sopralzo fino al raggiungimento della minima altezza necessaria all'abitabilità, ferma restando comunque, l'altezza massima prescritta nella norma di zona. I sottotetti degli edifici esistenti, possono essere utilizzati come locali di abitazione od accessori in deroga ai rapporti planivolumetrici ed ai limiti di altezza di zona, qualora sia possibile raggiungere le condizioni minime di agibilità previste dal Regolamento di Igiene, e purché l'inserimento delle eventuali nuove aperture risulti coerente con l'impianto architettonico dell'edificio. Per gli eventuali lotti liberi compresi in questa zona è consentita l'edificazione di nuovi edifici o la sostituzione totale di quelli esistenti nei limiti degli indici urbanistici specificati nel presente articolo. Interventi particolari Per l'ambito posto in via Moroni contrassegnato da specifico perimetro è esclusivamente ammessa la realizzazione autorimesse. Ambiti a volumetria esistente. Per i soli ambiti individuati cartograficamente con segno grafico "▲" Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto dei distacchi stradali esistenti e senza incremento volumetrico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione di Tagliuno, via Giuseppe Giusti,3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di due finestre aggiuntive nelle due camere da letto e diversa profondità delle camere

Regolarizzabili mediante: predisposizione dell'aggiornamento catastale DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: presenza di due finestre aggiuntive nelle due camere da letto e diversa profondità delle camere

Note: Le spese di regolarizzazione catastali sono parte integrante dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU

Informazioni in merito alla conformità catastale: In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha depositato presso l'agenzia del Territorio di Bergamo l'aggiornamento catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 10/01/2005**. In forza di atto di divisione - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/01/2005 al 18/07/2005. In forza di decreto di trasferimento; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/07/2005 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? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 18/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/06/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Registrato a Bergamo in data 18/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 234.000,00; Importo capitale: € 130.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il 23.03.2006 a favore di contro OMISSIS; Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento; Registrato a Bergamo in data 23/11/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/10/2001 ai nn. OMISSIS; Note: Annotazione presentata il 23-03-2006 Registro Particolare n. OMISSIS Registro Generale n. OMISSIS Tipo di atto: CANCELLAZIONE.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelli Calepio (BG), via Giuseppe Giusti,3

Nessuno

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuno.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**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:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	116,28	1,00	116,28
Balconi	sup lorda di pavimento	13,69	0,33	4,52
		129,97		120,80

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 la distribuzione interna degli spazi, dell'ossatura strutturale e la tipologia impiantistica del bene non si ritiene possibile effettuare una comoda divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con

l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona centrale con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato discreto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Listino dei Prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] Castelli Calepio (BG), via Giuseppe Giusti,3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	116,28	€ 1.000,00	€ 116.280,00
Balconi	4,52	€ 1.000,00	€ 4.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.800,00
Valore corpo			€ 120.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	120,80	€ 120.800,00	€ 120.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 18.120,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 92.680,00

Valore diritto e quota € 92.680,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 92.680,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Allegati

Allegati:

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Visura catastale storica per immobile (all. 2)
- Visure ipotecarie (all. 3-4-5)
- Atti di provenienza (all. 6-7-8)
- Aggiornamento catastale DOCFA (all.09)
- Estratto mappa catastale (all.10)
- Permessi Comunali (all.11)
- Certificato di residenza Sig.ri (all.12)
- Estratto matrimonio Sig.ri (all.13)

Bergamo, lì 04-10-2024

