

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 306/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA VERZENI



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 **Costa Di Serina (BG)**
Località/Frazione
via Don Brozzoni, SN e 211 e periferia (terreno)

INDICE

Lotto: 001 - Villa singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: Villa singola.....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Villa singola.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Villa singola.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: Villa singola.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: Villa singola.....	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo:.....	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: Villa singola.....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: Villa singola.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2025 alle 10:20

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: 25-07-2024

Data giuramento: 25-07-2024

Data sopralluogo: 13-11-2024

Beni in **Costa Di Serina (BG)**
via Don Brozzoni, SN e 211 e periferia (terreno)

Lotto: 001 - Villa singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villa singola.

Abitazione in villini [A7] sito in via Don Brozzoni, SN

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: divorziato

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziata - Regime Patrimoniale: Divorziata

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2 e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS con codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2, foglio CS/8, particella 1234, subalterno 2, comune Costa Serina, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 277 mq., rendita € 677,85

Derivante da: - Impianto meccanografico del OMISSIS; - VARIAZIONE del OMISSIS Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. OMISSIS); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. OMISSIS); - Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: subalterno 1 (con altra u.i. oggetto della presente perizia); strada comunale; strada comunale; altra u.i. non oggetto della presente perizia.

Note: Si fa presente che sull'atto notarile risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente alla Sezione CS, Foglio 8, Particella 1234, Subalterno 2, Categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, sup. cat. 229 mq., rendita 371,85 € che, successivamente, tramite l'aggiornamento del sottoscritto CTU l'identificativo catastale è il seguente: Sezione CS, Foglio 8, Particella 1234, Subalterno 2, Categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. cat. OMISSIS mq., rendita 677,85

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 storico del Comune di OMISSIS, con scarse aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere pedonale.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Discreto), Scuole (Discreto), Farmacia (Buono), Banca (Discreto), Polizia Locale (Discreto)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Miniere di Dossena.

Attrazioni storiche: Terme a San Pellegrino Terme.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1 km, Aeroporto di Orio al Serio 35 km, Autostrada A4 ingresso Bergamo 30 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Villa singola**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Villa singola sita a Costa Serina, (Bg) in Via Don Brozzone, SN con un solo accesso pedonale, dalla medesima via.

L'alloggio si distribuisce su diversi livelli per un totale di 4 compreso il sottotetto, ed è collegato internamente da una scala ad L tranne l'accesso al sottotetto che avviene con botola. Alla proprietà si accede dal giardino esclusivo, e tramite un porticato all'interno dell'unità vera e propria composta al piano terra da due cantine voltate di cui una ancora in pietra e dall'ingresso all'appartamento, soggiorno/cucina. La scala interna, che inizia dal soggiorno, ci conduce ai piani superiori composti da diverse stanze quali wc (per ogni piano) camere da letto e ripostigli. Si informa che i locali indicati come ripostigli presenti all'interno dei vari piani lo sono in quanto le loro altezze interne, non consentono altro utilizzo e/o definizione. Si segnala, inoltre, per carattere omogeneo dell'architettura (in particolare per la porzione porticata) e per la struttura muraria ricca di elementi architettonici riconducibili al XII-XIII secolo (portali nel sottoportico), portico quattrocentesco con conci in pietra, altri elementi nobilitanti di una dimora padronale.

Il complesso oggetto di perizia ha una superficie complessiva di circa 213,65 mq. (locali quali, soggiorno/cucina/camere e ripostigli) con altezze interne che variano da 1.67 mt a 3.00 mt, di circa 70,10 mq. (sottotetto) con altezza interna che varia da 0.00 mt. a 1.40 mt., di circa 55,26 mq. (cantine voltate) con altezze interne che variano da 1.98 mt. a 3.20 mt., di circa 32,99 mq. (porticato) con altezza netta di 3.10 mt, e di circa 65,67 mq. (giardino esclusivo)

Superficie complessiva di circa mq **437,68**

E' posto al piano: Terra, primo, secondo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

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: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: pietra condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cotto condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: Gress condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video 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 ferro condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro 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>	si ipotizza 2006
<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>	non funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si ipotizza 2006
<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: DIA del 1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Realizzazione di nuovo wc e canna fumaria

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17/05/1996 al n. di prot. 1098

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS

Numero pratica: 29/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 06/07/2005 al n. di prot. 2822

Rilascio in data 26/09/2005 al n. di prot. 3710

NOTE: -comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS -parere favorevole ASL in data OMISSIS prot. OMISSIS

Numero pratica: Variante al PDC 29/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: piccole modifiche interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/06/2006 al n. di prot. 2558

NOTE: - comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS. Contrariamente a quanto indicato nell'atto notarile del dott. OMISSIS rep. n. OMISSIS racc. n. OMISSIS del OMISSIS, dalle indagini effettuate presso gli archivi comunali, non è emersa la presenza della comunicazione di fine lavori e nemmeno la richiesta di agibilità correlata di tutte le dichiarazioni di conformità

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Villa singola.

Abitazione in villini [A7] sito in via Don Brozzoni, SN

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa destinazione d'uso delle singole stanze derivanti da altezze interne non corrispondenti con quanto agli atti. In aggiunta non è stata realizzata una parete al piano primo

della camera da letto posta ad est. - al secondo piano è presente una porta di collegamento con il subalterno 1 (medesimo mappale ed oggetto di pignoramento). Situazione mai indicata nelle pratiche edilizie pertanto si dovrà provvedere alla sua chiusura per rendere le U.I. completamente indipendenti

Regolarizzabili mediante: la pratica è regolarizzabile tramite SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: - diversa destinazione d'uso delle singole stanze derivanti da altezze interne non corrispondenti con quanto agli atti. In aggiunta non è stata realizzata una parete al piano primo della camera da letto posta ad est. - al secondo piano è presente una porta di collegamento con il subalterno 1 (medesimo mappale ed oggetto di pignoramento). Situazione mai indicata nelle pratiche edilizie pertanto si dovrà provvedere alla sua chiusura per rendere le U.I. completamente indipendenti

Oneri di regolarizzazione	
<i>predisposizione della pratica SCIA in sanatoria comprensiva di oneri fiscali</i>	€ 2.500,00
<i>sanzione amministrativa e diritti di segreteria applicabile presunta</i>	€ 1.000,00
<i>chiusura dell'apertura di collegamento con il sub. 1 posta al piano secondo tramite tavolato, si ipotizza la spesa</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 4.500,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta depositata la pratica in sanatoria ed effettuati i lavori si potrà dichiarare la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Villa singola.

Abitazione in villini [A7] sito in via Don Brozzoni, SN

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 46 in data 19.12.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. 30 in data 28.07.2021
Zona omogenea:	Nuclei Di Antica Formazione art. 30-31-32-33-34-35
Norme tecniche di attuazione:	art. 30 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione Centro Storico (CS) Il PGT individua i perimetri degli insediamenti e dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei medesimi. art. 31 Destinazioni d'uso ammesse Nell'ambito del Tessuto urbano consolidato - nuclei antica formazione Centro Storico (CS) si dispiega la seguente regola per gli usi Destinazione d'uso ammesse - Residenza >50% - Attività terziarie Ricettivo PA oltre 300 mq Artigianato di servizio Uffici direzionali - Attrezzature pubbliche Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico art. 32 Modalità di intervento Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato" o atto d'obbligo. Sarà cura dell'amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute nei seguenti casi: - cambio di destinazione d'uso da S.N.R. a S.U. - aumento di S.U. - aumento di Unità Immobiliari. indipendentemente dalla dimensione dell'intervento e del procedimento amministrativo. Si specifica che il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato", atto d'obbligo o di "piano attuativo" ove richiesto. E' ammessa la realizzazione di autorimesse solo se pertinenti all'unità abitativa. art. 33 Azioni e Interventi 1. Le azioni sono i principi generali e complessi attraverso cui si dispiegano le indicazioni programmatiche del Piano. 2. Gli interventi descrivono le operazioni capillari attivate dal Piano. 3. Le "Schede azioni ed interventi" hanno valore prescrittivo per le parti in esse regolamentate, restando la possibilità di attuare sugli edifici, complessi e/o aree, gli interventi e le azioni integrative

	<p>atte al completamento dei caratteri complessivi del progetto. Tali elementi integrativi dovranno essere comunque coerenti con l'impostazione dei caratteri degli aspetti prescrittivi e costituiranno integrazione delle "Schede azioni ed interventi". art. 34 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione La presente disciplina è ispirata ai criteri generali di conservazione e manutenzione, integrazione, innovazione. Tale disciplina si esplica sia per gli spazi edificati, che per gli spazi aperti e di relazione, ritenendo inscindibile la loro correlazione disciplinare. Entro tali criteri generali si esplica la disciplina introdotta dalla Tavola denominata "Unità Organiche" e dalle "Schede azioni ed interventi". art. 35 Unità Organiche di intervento L'intero ambito del centro Storico è ripartito in "Unità Organiche di intervento" (UO). La loro individuazione risponde a criteri morfologici, di lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti e di coerenza rispetto alle possibilità di interrogazione delle informazioni residenti nella piattaforma informativa del Piano. Per ogni U.O. una scheda normativa definisce: il sistema di relazioni e coerenze delle operazioni di Piano; i criteri e le categorie d'intervento attribuite; le destinazioni d'uso ammissibili e quelle escluse; le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell'intervento, nonché il rimando a schede progetto; le indicazioni relative agli elementi architettonici riscontrabili. Le schede relative a tutte le U.O. sono raccolte in apposito allegato di Piano denominato "Schede azioni ed interventi".</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 46 in data 19.12.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. ND in data 23.08.2021
Zona omogenea:	Nuclei Di Antica Formazione art. 30-31-32-33-34-35
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 30 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione Centro Storico (CS) Il PGT individua i perimetri degli insediamenti e dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei medesimi. art. 31 Destinazioni d'uso ammesse Nell'ambito del Tessuto urbano consolidato - nuclei antica formazione Centro Storico (CS) si dispiega la seguente regola per gli usi Destinazione d'uso ammesse - Residenza >50% - Attività terziarie Ricettivo PA oltre 300 mq Artigianato di servizio Uffici direzionali - Attrezzature pubbliche Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico art. 32 Modalità di intervento Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato" o atto d'obbligo. Sarà cura dell'amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute nei seguenti casi: - cambio di destinazione d'uso da S.N.R. a S.U. - aumento di S.U. - aumento di Unità Immobiliari. indipendentemente dalla dimensione dell'intervento e del procedimento amministrativo. Si specifica che il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato", atto d'obbligo o di "piano attuativo" ove richiesto. E' ammessa la realizzazione di autorimesse solo se pertinenti all'unità abitativa. art. 33 Azioni e Interventi 1. Le azioni sono i principi generali e complessi attraverso cui si dispiegano le indicazioni programmatiche del Piano. 2. Gli interventi descrivono le operazioni capillari attivate dal Piano. 3. Le "Schede azioni ed interventi" hanno valore prescrittivo per le parti in esse regolamentate, restando la possibilità di attuare sugli edifici, complessi e/o aree, gli interventi e le azioni integrative atte al completamento dei caratteri complessivi del progetto. Tali elementi integrativi dovranno essere comunque coerenti con l'impostazione dei caratteri degli aspetti prescrittivi e costituiranno integrazione delle "Schede azioni ed interventi". art. 34 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione La presente disciplina è ispirata ai criteri generali di conservazione e manutenzione, integra-</p>

	zione, innovazione. Tale disciplina si esplica sia per gli spazi edificati, che per gli spazi aperti e di relazione, ritenendo inscindibile la loro correlazione disciplinare. Entro tali criteri generali si esplica la disciplina introdotta dalla Tavola denominata "Unità Organiche" e dalle "Schede azioni ed interventi". art. 35 Unità Organiche di intervento L'intero ambito del centro Storico è ripartito in "Unità Organiche di intervento" (UO). La loro individuazione risponde a criteri morfologici, di lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti e di coerenza rispetto alle possibilità di interrogazione delle informazioni residenti nella piattaforma informativa del Piano. Per ogni U.O. una scheda normativa definisce: il sistema di relazioni e coerenze delle operazioni di Piano; i criteri e le categorie d'intervento attribuite; le destinazioni d'uso ammissibili e quelle escluse; le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell'intervento, nonché il rimando a schede progetto; le indicazioni relative agli elementi architettonici riscontrabili. Le schede relative a tutte le U.O. sono raccolte in apposito allegato di Piano denominato "Schede azioni ed interventi".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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: Villa singola.

Abitazione in villini [A7] sito in via Don Brozzoni, SN

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa destinazione d'uso delle singole stanze derivanti da altezze interne non corrispondenti con quanto agli atti. In aggiunta non è stata realizzata una parete al piano primo della camera da letto posta ad est

Regolarizzabili mediante: predisposizione dell'aggiornamento catastale DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: - diversa destinazione d'uso delle singole stanze derivanti da altezze interne non corrispondenti con quanto agli atti. In aggiunta non è stata realizzata una parete al piano primo della camera da letto posta ad est

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 22/12/2004.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'accettazione tacita di eredità nasce da atto del Notaio OMISSIS del OMISSIS rep. OMISSIS/OMISSIS trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/12/2004 al 25/03/2011. 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-

SIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/03/2011 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? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Registrato a Bergamo in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 392.000,00; Importo capitale: € 196.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a Bergamo in data 24/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa singola

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: Villa singola

Abitazione in villini [A7] sito in Costa Di Serina (BG), via Don Brozzoni, SN

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte 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: Villa singola

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento in	sup lorda di pavi-	213,65	1,00	213,65

villa singola	mento			
Sottotetto	sup lorda di pavimento	70,10	0,50	35,05
Cantina	sup lorda di pavimento	55,26	0,50	27,63
Porticato	sup lorda di pavimento	32,99	0,33	10,89
Giardino	sup lorda di pavimento	65,68	0,10	6,57
		437,68		293,78

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:

Libero

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 di centro storico 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:

Villa singola. Abitazione in villini [A7] Costa Di Serina (BG), via Don Brozzoni, SN

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 235.032,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento in villa singola	213,65	€ 800,00	€ 170.920,00
Sottotetto	35,05	€ 800,00	€ 28.040,00
Cantina	27,63	€ 800,00	€ 22.104,00
Porticato	10,89	€ 800,00	€ 8.712,00
Giardino	6,57	€ 800,00	€ 5.256,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 235.032,00
Valore corpo			€ 235.032,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 235.032,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 235.032,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villa singola	Abitazione in villini [A7]	293,78	€ 235.032,00	€ 235.032,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 35.254,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 195.277,20
Valore diritto e quota	€ 195.277,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 195.277,20
---	---------------------

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.