

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 181/2021

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Pietro Fontanella
Codice fiscale: FNTPTR60R16B428A
Studio in: Viale Caduti sul Lavoro 6 - 24126 Bergamo
Telefono: 035 316690
Fax: 035 316690
Email: geomfontanella@hotmail.it
Pec: pietro.fontanella@geopec.it

Beni in **Palazzago (BG)**
Località/Frazione **CHIGNOLETTI**
Via Chignoletti N.9

INDICE

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Lotto: 002 - Fabbricato residenziale e ripostigli

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-12-2021 alle 10,30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto:

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Pietro Fontanella

Data nomina: 23-06-2021

Data giuramento: 02-07-2021

Cronologia operazioni peritali: 1) RICEVIMENTO INCARICO 2) INVIO GIURAMENTO ALLA CANCELLERIA 3) CONTATTO CON CUSTODE 4) EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO CONGIUNTO PERITO - CUSTODE 5) ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE 6) REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E SUOI ALLEGATI 7) INVIO ALLA CANCELLERIA 8) INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO

Beni in Palazzago (BG)
Località/Frazione CHIGNOLETTI
Via Chignoletti N.9

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9

Note: TRATTASI DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE DI PIU' AMPIA CONSISTENZA ED INDIVIDUATO DAL SUB 704

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 14, particella 3619, subalterno 704, indirizzo Via Chignoletti n.9, piano T-1, comune G259, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5, superficie 281, rendita € 877,98

Derivante da

Confini: a NORD-OVEST area comune sub.703 a SUD-OVEST area comune sub.703 a SUD-EST area comune sub.703 a NORD-EST altra porzione di fabbricato sub.705

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

I DATI CATASTALI DI RIFERIMENTO (FOGLIO,PARTICELLA E SUBALTERNO) CORRISPONDONO. CAMBIANO INVECE LA CONSISTENZA IN VANI E LA RELATIVA RENDITA A CAUSA DELL'AGGIORNAMENTO CATASTALE APPENA EFFETTUATO.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di fabbricato residenziale con tipologia della classica costruzione contadina isolata.

Caratteristiche zona: isolata-collinare normale

Area urbanistica: agricola a traffico assente con parcheggi assenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pontida.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo A

LA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO FA PARTE DI UN PIU' AMPIO COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA ALTRE 2 PORZIONI. L'IMMOBILE È UBICATO NELLA ZONA COLLINARE DEL COMUNE DI PALAZZAGO IN CORRISPONDENZA DEL MONTE CHIGNOLETTI. SI TRATTA DI UNA TIPICA COSTRUZIONE CONTADINA ISOLATA DA CUI SI ACCEDE DA UNA STRETTA STRADA COMUNALE CHE NELLA PARTE FINALE È SEMPLICEMENTE STERRATA. LA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO È LA PRIMA CHE SI TROVA APPENA AVUTO ACCESSO ALLA PROPRIETÀ ATTRAVERSO UN PRATO COMUNE CON VASCA-PISCINA. CI SONO VARI ACCESSI OLTRE ALL'INGRESSO CON ANTISTANTE PORTICO. PER CUI IPOTIZZANDO DI ACCEDERE A P.T. DALLA SALA DA PRANZO CON CAMINO, C'È UNA CUCINA SULLA DESTRA, DI FRONTE C'È UNA CANTINA, SULLA SINISTRA ATTRAVERSO UN DISIMPEGNO SI ACCEDE AL SOGGIORNO MOLTO AMPIO E COLLEGATO ALL'INGRESSO-PORTICO ACCENNATO PRIMA. NELL'INGRESSO C'È UN BAGNO E UNA SCALA CHE PORTA AL PIANO PRIMO DOVE CI SONO, OLTRE AL DISIMPEGNO, TRE CAMERE DA LETTO CON TERRAZZO, UN BAGNO E UN RIPOSTIGLIO DAL QUALE SI ACCEDE AL PORTICO CON VISTA SULLA PISCINA.

Superficie complessiva di circa mq **331,11**

È posto al piano: TERRA E PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1500-1600 CON AMPLIAMENTI NEL 1977 E NEL 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: VIA CHIGNOLETTI N.9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 - 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI GENERALI, DOVUTE, OLTRE ALLA CONTINUA PRESENZA DI PERSONE E UTILIZZO DELLO STESSO, AD UNA COSTANTE E ORDINARIA MANUTENZIONE.

Caratteristiche descrittive

	Caratteristiche strutturali
Balconi	materiale: legno condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: muratura e cordoli armati materiale: muratura e c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: anchi e/o volte in pietra condizioni: buone
Solai	Riferito limitatamente a: per la zona cantina e cucina
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Solai	Riferito limitatamente a: per la zona pranzo e soggiorno e la soprastante zona notte
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Solai	Riferito limitatamente a: per l'ingresso e bagno oltre la soprastante zona notte
Strutture verticali	materiale: muratura portante in pietra e mattoni oltre a rinforzi in c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: da normalizzare
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: ferro condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone Riferito limitatamente a: nella parte vecchia di antica formazione
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: al rustico condizioni: buone Riferito limitatamente a: nella parte piu' recente
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica, cotto e parquet condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco, legno e pietra a vista condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Energia solare</i>	tipologia: pannelli fotovoltaici utilizzazione: illuminazione e energia elettrica in generale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica e a dispersione ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: a bombola d gpl per il piano cottura rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: stufe a pellets + serbatoi d alimentazione: pellets rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: radianti a pavimento condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2015
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	RISPETTOSO DELLE VIGENTI NORMATIVE
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	STUFE A PELLETS CON SERBATOIO DI ACCUMULO E SISTEMA RA DIANTE A PAVIMENTO
<i>Stato impianto</i>	OTTIMO STATO D'USO
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2015
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	RISPETTOSO DELLE VIGENTI NORMATIVE
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: 30/1977

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DELLA CASCINA CHIGNOLETTI

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 01/07/1977 al n. di prot. 1339

Rilascio in data 17/08/1977 al n. di prot. 1339

Numero pratica: 60/1998

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO ESISTENTE-FORMAZIONE NUOVO EDIFICIO AD USO AUTORIMESSA E LOCALI DI SGOMBERO

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 01/03/1996 al n. di prot. 866

Rilascio in data 10/02/1998 al n. di prot. 866

NOTE: TRATTASI DI PRATICA DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO ESISTENTE-FORMAZIONE NUOVO EDIFICIO AD USO AUTORIMESSA E LOCALI DI SGOMBERO

Numero pratica: 29/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE EDIFICIO, CON OPERE CONSISTENTI NEL CONSOLIDAMENTO DELLO STATO DI FATTO PER ELEMENTI ESTERNI, SOSTITUZIONE E/O SISTEMAZIONE MANTO DI COPERTURA, ASSI- TI E LATTONERIE.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/06/2005 al n. di prot. 3920

Rilascio in data 30/06/2005 al n. di prot. 3920

NOTE: LE OPERE DESCRITTE IN QUESTA PRATICA SONO STATE REALIZZATE PARZIALMENTE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VASCA-PISCINA ESTERNA SU AREA COMUNE, DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, FINESTRA CUCINA TRASFORMATA IN PORTA, AMPLIAMENTO DI UNA FINESTRA, PANNELLI FOTOVOLTAICI SUL TETTO.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA e/o POSTUMA trattandosi di immobile con vincolo paesaggistico

Descrizione delle opere da aggiornare: VASCA-PISCINA ESTERNA SU AREA COMUNE, DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, FINESTRA CUCINA TRASFORMATA IN PORTA, AMPLIAMENTO DI UNA FINESTRA, PANNELLI FOTOVOLTAICI SUL TETTO.

Oneri di regolarizzazione	
PRATICA EDILIZIA X SCIA IN SANATORIA e/o POSTUMA	€ 5.000,00
ONERI COMUNALI	€ 3.000,00
Totale oneri:	€ 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: LE FORMALITÀ CHE NON PERMETTONO IL RILASCIO DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ SONO RIFERIBILI ALLA REALIZZAZIONE DI UNA VASCA-PISCINA ESTERNA SU AREA COMUNE, DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, FINESTRA CUCINA TRASFORMATA IN PORTA, AMPLIAMENTO DI UNA FINESTRA, PANNELLI FOTOVOLTAICI SUL TETTO. SI PRECISA CHE LE ALTRE OPERE RIPORTATE NELL'ELABORATO GRAFICO RIGUARDANO MANCATE REALIZZAZIONI CONCESSE CON IL P. di C. 29/2005.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9**

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

n.2 del 15-01-2012, n.3 del 17-01-2012, n.4 del 18-01-2012.

Zona omogenea:

AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE - AMBITO AGRICOLO DI VALORE STRATEGICO (art.53 All.1_Normativa) Classificazione edificio

	in Cat.3_ edificati a residenza
Norme tecniche di attuazione:	Art.53 Ambiti agricoli di valore strategico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	6.00 m
Altro:	TRATTASI DI FABBRICATO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA E VINCOLO PAESAGGISTICO.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di fabbricato originario del 1500-1600 poi ampliato con C.E. 30/1977, sanato con C.E. in Sanatoria 60/1998 e ristrutturato con P. di C. 29/2005 (come meglio descritto nella sezione delle conformità edilizie). IL FABBRICATO RISPETTA LE ATTUALI DESTINAZIONI DEL P.G.T.

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

Note: Trattasi di fabbricato originario del 1500-1600 poi ampliato con C.E. 30/1977, sanato con C.E. in Sanatoria 60/1998 e ristrutturato con P. di C. 29/2005 (come meglio descritto nella sezione delle conformità edilizie). IL FABBRICATO RISPETTA LE ATTUALI DESTINAZIONI DEL P.G.T.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PRESENZA DI VASCA-PISCINA SULLE PARTI COMUNI E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Regolarizzabili mediante: PREGEO E DOCFA GIA' REGOLARIZZATE DAL C.T.U.

Descrizione delle opere da aggiornare: NESSUNA, IN QUANTO APPENA AGGIORNATE

Note: VISTE LE IRREGOLARITA' RISCONTRATE SI E' PROVVEDUTO AD AGGIORNARE IL C.T. CON PREGEO PROT. N.BG0163825 DEL 21/12/2021 PER L'ISERIMENTO DELLA VASCA-PISCINA E IL N.C.E.U. CON DOCFA PROT. N.BG0165032 DEL 26/12/2021 PER AGGIORNAMENTO ELABORATO PLANIMETRICO E PROT. N.BG0165033 DEL 26/12/2021 PER AGGIORNAMENTO SCHEDA CATASTALE

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/06/2004**. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **21/12/1996**. In forza di testamento olografo - 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 proprietario/i ante ventennio al **21/12/1996**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 03/06/2004. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/06/2004 al 28/09/2011. 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, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2011 al. In forza di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - a rogito di 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 Ipoteca Volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/10/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 400.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; A rogito di OMISSIS in data 22/03/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/03/2021 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/04/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Palazzago (BG), Via Chignoletti N.9

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'IMMOBILE NON E' COSTITUITO IN CONDOMINIO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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 40% dei portici, e ripostigli al rustico 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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione a p.t.	sup lorda di pavimento	209,07	1,00	209,07
portico a p.t.	sup lorda di pavimento	10,10	0,40	4,04
abitazione a p.1.	sup lorda di pavimento	97,34	1,00	97,34
portico a p.1.	sup lorda di pavimento	6,60	0,40	2,64
balcone	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
		331,11		315,73

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2021

Zona: Palazzago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1100

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'INTERO FABBRICATO E' COMPOSTO DA TRE UNITA' IMMOBILIARI, SUB.704 PROPRIETA' SUB. 705 E 706 PROPRIETA' LE DUE PROPRIETA' SONO ANCHE ASSOGGETTATE A GRAVAMI ED ONERI DIVERSI. PERTANTO SI E' MANTENUTA LA SUDDIVISIONE ESISTENTE.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, L'IMMOBILE ERA OCCUPATO ANCHE

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

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di PALAZZAGO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE FIMAA anno 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1350,00;

Altre fonti di informazione: OMI dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]****Palazzago (BG), Via Chignoletti N.9**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 400.000,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione a p.t.	209,07	€ 1.350,00	€ 282.244,50
portico a p.t.	4,04	€ 1.350,00	€ 5.454,00
abitazione a p.1.	97,34	€ 1.350,00	€ 131.409,00
portico a p.1.	2,64	€ 1.350,00	€ 3.564,00
balcone	2,64	€ 1.350,00	€ 3.564,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 400.000,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 425.000,00
Valore corpo			€ 412.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 412.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 412.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	315,73	€ 412.500,00	€ 412.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 41.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 363.250,00

Valore diritto e quota € 363.250,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 363.250,00

12.6 Regime fiscale della vendita

VENDITA DA PRIVATO

Lotto: 002 - Fabbricato residenziale e ripostigli

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9

Note: TRATTASI DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE DI PIU' AMPIA CONSISTENZA ED INDIVIDUATO DAL SUB 705

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 3619, subalterno 705, indirizzo Via Chignoletti n.9, piano T-1, comune G259, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 190, rendita € 671,39

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28/09/2011 DEL DR. , NOTARIO IN BERGAMO E IVI TRASCRITTO IN DATA 10/10/2011 AL N.

Confini: a NORD-OVEST area comune sub.703 a SUD-OVEST altra porzione di fabbricato sub.704 a SUD-EST area comune sub.703 a NORD-EST area comune sub.703

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

I DATI CATASTALI DI RIFERIMENTO (FOGLIO,PARTICELLA E SUBALTERNO) CORRISPONDONO. CAMBIANO INVECE LA CONSISTENZA IN VANI E LA RELATIVA RENDITA A CAUSA DELL'AGGIORNAMENTO CATASTALE APPENA EFFETTUATO.

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9

Note: TRATTASI DI RIPOSTIGLI PERTINENZIALI DI FABBRICATO RESIDENZIALE DI PIU' AMPIA CONSISTENZA ED INDIVIDUATO DAL SUB 706

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 3619, subalterno 706, indirizzo Via Chignoletti n.9, piano T-1, comune G259, categoria C/2, classe 1, consistenza 68, superficie 44, rendita € 105,36

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28/09/2011 DEL DR. , NOTARIO IN BERGAMO E IVI TRASCRITTO IN DATA 10/10/2011 AL N.

Confini: a NORD-OVEST area comune sub.703 a SUD-OVEST area comune sub.703 a SUD-EST area comune sub.703 a NORD-EST area comune sub.703

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

I DATI CATASTALI DI RIFERIMENTO (FOGLIO,PARTICELLA E SUBALTERNO) CORRISPONDONO. CAMBIANO INVECE LA CONSISTENZA E LA RELATIVA RENDITA A CAUSA DELL'AGGIORNAMENTO CATASTALE APPENA EFFETTUATO.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di fabbricato residenziale con tipologia della classica costruzione contadina isolata e ripostigli.

Caratteristiche zona: isolata-collinare normale

Area urbanistica: agricola a traffico assente con parcheggi assenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pontida.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **B**

LA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO FA PARTE DI UN PIU' AMPIO COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA ALTRE 2 PORZIONI. L'IMMOBILE È UBICATO NELLA ZONA COLLINARE DEL COMUNE DI PALAZZAGO IN CORRISPONDENZA DEL MONTE CHIGNOLETTI. SI TRATTA DI UNA TIPICA COSTRUZIONE CONTADINA ISOLATA DA CUI SI ACCEDE DA UNA STRETTA STRADA COMUNALE CHE NELLA PARTE FINALE E' SEMPLICEMENTE STERRATA. LA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO E' LA SECONDA CHE SI TROVA DOPO AVER AVUTO ACCESSO ALLA PROPRIETA' ATTRAVERSO UN PRATO COMUNE CON VASCA-PISCINA. SI ACCEDE A P.T. DALL'INGRESSO DOVE C'E' UNA SCALA CHE PORTA AL P.1., SEMPRE A PIANO TERRA SULLA DESTRA C'E' UNA STANZA, ALL'ARRIVO DELLA SCALA A P.1. C'E' UN DISIMPEGNO CHE GIRANDO A SINISTRA PORTA AD UN BAGNO E UNA CAMERA MENTRE FRONTALMENTE SI ACCEDE ALLA CUCINA COLLEGATA AL SOGGIORNO, ENTRAMBI CON ACCESSO AL BALCONE. DAL SOGGIORNO SI ACCEDE AD UNA SCALA DI COLLEGAMENTO CON IL P.T. SUB.704, INOLTRE DAL SOGGIORNO SI ACCEDE A DUE CAMERE SUL RETRO DEL FABBRICATO.

Superficie complessiva di circa mq **203,79**

E' posto al piano: **TERRA E PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **1500-1600 CON AMPLIAMENTI NEL 1977 E NEL 1998**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2005**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **VIA CHIGNOLETTI N.9;** ha un'altezza utile interna di circa **m. 2,40 - 2,70**

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI GENERALI, DOVUTE, OLTRE ALLA CONTINUA PRESENZA DI PERSONE E UTILIZZO DELLO STESSO, AD UNA COSTANTE E ORDINARIA MANUTENZIONE.

Caratteristiche descrittive

Balconi

Copertura

Fondazioni

Scale

Caratteristiche strutturali

materiale: **legno**

condizioni: **buone**

tipologia: **a falde**

materiale: **legno**

condizioni: **buone**

tipologia: **muratura e cordoli armati**

materiale: **muratura e c.a.**

condizioni: **buone**

tipologia: **a rampe parallele**

<i>Solai</i>	materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone tipologia: anchi e/o volte in pietra condizioni: buone Riferito limitatamente a: per la zona cantina e cucina
<i>Solai</i>	tipologia: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: per la zona pranzo e soggiorno e la so- prastante zona notte
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone Riferito limitatamente a: per l'ingresso e bagno oltre la sopra- stante zona notte
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura portante in pietra e mattoni oltre a rinforzi in c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: da normalizzare
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: ferro condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone Riferito limitatamente a: nella parte vecchia di antica formazione
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: al rustico condizioni: buone Riferito limitatamente a: nella parte piu' recente
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica, cotto e parquet condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco, legno e pietra a vista condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico

<i>Rivestimento</i>	condizioni: buone
	ubicazione: bagno
	materiale: ceramica
<i>Scale</i>	condizioni: buone
	posizione: a rampe parallele
	rivestimento: legno
	condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia
	tensione: 220V-380V
	condizioni: buone
	conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Energia solare</i>	tipologia: pannelli fotovoltaici
	utilizzazione: illuminazione e energia elettrica in generale
	condizioni: buone
	conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata
	rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento
	recapito: fossa biologica e a dispersione
	ispezionabilità: buona
	condizioni: buone
	conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista
	alimentazione: a bombola di GPL per il piano cottura
	rete di distribuzione: tubi in rame
	condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia
	alimentazione: diretta da rete comunale
	rete di distribuzione: tubi in polipropilene
	condizioni: buone
	conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: stufe a pellets + serbatoio d
	alimentazione: pellets
	rete di distribuzione: tubi in rame
	diffusori: radianti a pavimento
	condizioni: buone
	conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2015
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	RISPETTOSO DELLE VIGENTI NORMATIVE
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	STUFE A PELLETS CON SERBATOIO DI ACCUMULO E SISTEMA RADIANTE A PAVIMENTO

Stato impianto	OTTIMO STATO D'USO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	RISPETTOSO DELLE VIGENTI NORMATIVE

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

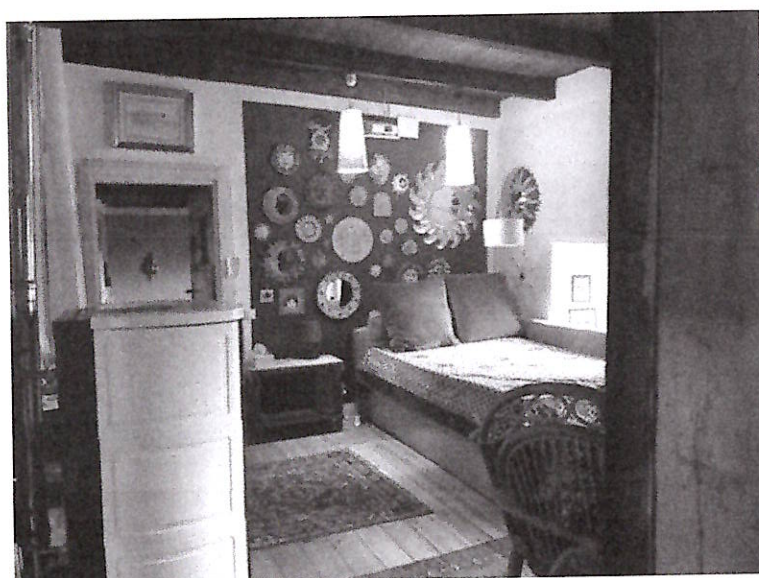
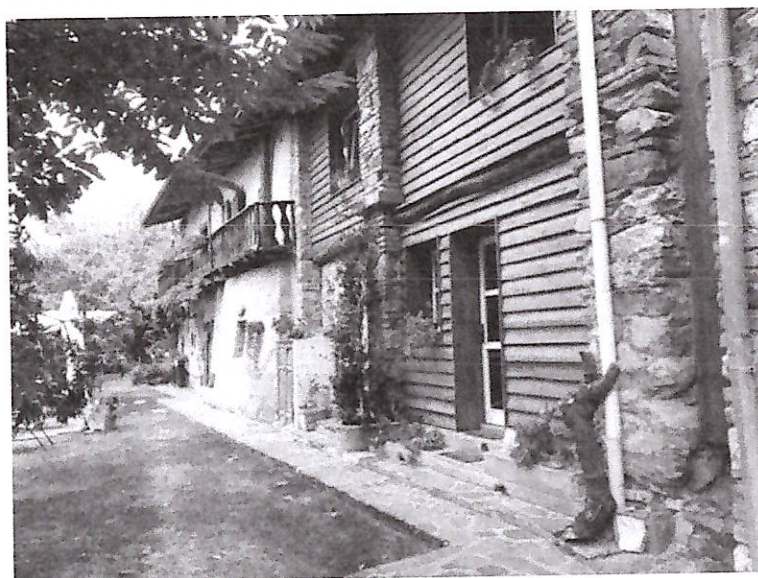
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----





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

LA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO FA PARTE DI UN PIU' AMPIO COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA ALTRE 2 PORZIONI. L'IMMOBILE È UBICATO NELLA ZONA COLLINARE DEL COMUNE DI PALAZZAGO IN CORRISPONDENZA DEL MONTE CHIGNOLETTI. SI TRATTA DI UNA TIPICA COSTRUZIONE CONTADINA ISOLATA DA CUI SI ACCEDE DA UNA STRETTA STRADA COMUNALE CHE NELLA PARTE FINALE È SEMPLICEMENTE STERRATA. LA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO È LA TERZACHE SI TROVA DOPO AVER AVUTO ACCESSO ALLA PROPRIETÀ' ATTRAVERSO UN PRATO COMUNE CON VASCA-PISCINA. SI ACCEDE AI DUE LOCALI A P.T. DIRETTAMENTE DALL'ESTERNO. IL P.1. SI RAGGIUNGE ATTRAVERSO UNA SCALA ESTERNA CHE PORTA AD UN LOCARE RIPOSTIGLIO DA CUI SI ACCEDE AGLI ALTRI DUE RISPOSTIGLI ATTRAVERSO UN PICCOLO DISIMPEGNO.

Superficie complessiva di circa mq **78,56**

È posto al piano: TERRA E PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1500-1600 CON AMPLIAMENTI NEL 1977 E NEL 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: VIA CHIGNOLETTI N.9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 - 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI GENERALI, DOVUTE, OLTRE ALLA CONTINUA PRESENZA DI PERSONE E UTILIZZO DELLO STESSO, AD UNA COSTANTE E ORDINARIA MANUTENZIONE.

Caratteristiche descrittive

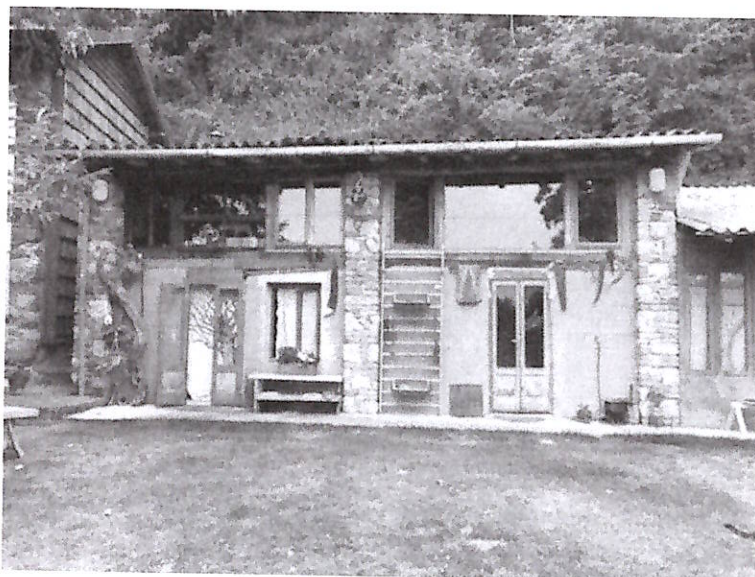
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: legno condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: muratura e cordoli armati materiale: muratura e c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: anchi e/o volte in pietra condizioni: buone Riferito limitatamente a: per la zona cantina e cucina
Solai	tipologia: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: per la zona pranzo e soggiorno e la sovrastante zona notte
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone Riferito limitatamente a: per l'ingresso e bagno oltre la sovrastante zona notte
Strutture verticali	materiale: muratura portante in pietra e mattoni oltre a rinfor. in c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale

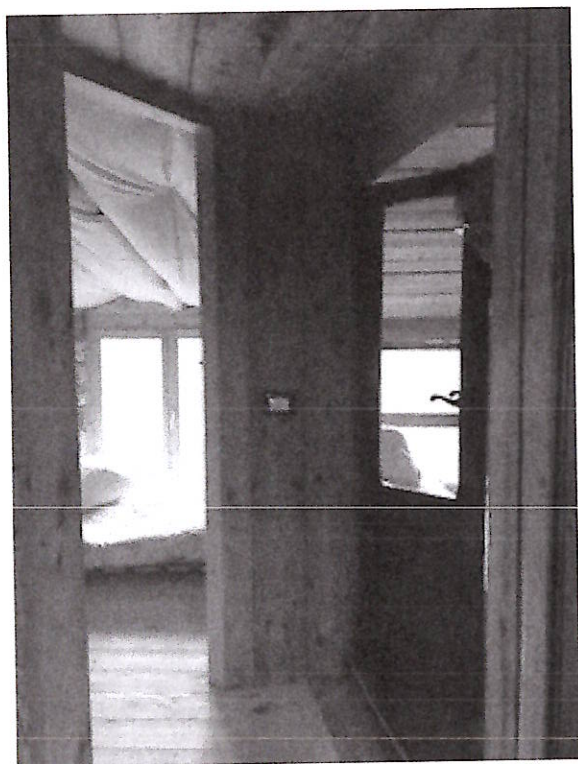
<i>Infissi esterni</i>	condizioni: da normalizzare tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: ferro condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone Riferito limitatamente a: nella parte vecchia di antica formazione
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: al rustico condizioni: buone Riferito limitatamente a: nella parte piu' recente
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica, cotto e parquet condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco, legno e pietra a vista condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Energia solare</i>	tipologia: pannelli fotovoltaici utilizzo: illuminazione e energia elettrica in generale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica e a dispersione

	ispezionabilità : buona
	condizioni: buone
	conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista
	alimentazione: a bombola d gpl per il piano cottura
	rete di distribuzione: tubi in rame
	condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia
	alimentazione: diretta da rete comunale
	rete di distribuzione: tubi in polipropilene
	condizioni: buone
	conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: stufe a pellets + serbatoi d
	alimentazione: pellets
	rete di distribuzione: tubi in rame
	diffusori: radianti a pavimento
	condizioni: buone
	conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	RISPETTOSO DELLE VIGENTI NORMATIVE
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	STUFE A PELLETS CON SERBATOIO DI ACCUMULO E SISTEMA RA DIANTE A PAVIMENTO
Stato impianto	OTTIMO STATO D'USO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	RISPETTOSO DELLE VIGENTI NORMATIVE
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: **CHIGNOLETTI**, Via Chignoletti N.9

Numero pratica: 30/1977

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DELLA CASCINA CHIGNOLETTI

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 01/07/1977 al n. di prot. 1339

Rilascio in data 17/08/1977 al n. di prot. 1339

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: **CHIGNOLETTI**, Via Chignoletti N.9

Numero pratica: 60/1998

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO ESISTENTE-FORMAZIONE NUOVO EDIFICIO AD USO AUTORIMESSA E LOCALI DI SGOMBERO

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 01/03/1996 al n. di prot. 866

Rilascio in data 10/02/1998 al n. di prot. 866

NOTE: TRATTASI DI PRATICA DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO ESISTENTE-FORMAZIONE NUOVO EDIFICIO AD USO AUTORIMESSA E LOCALI DI SGOMBERO

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: **CHIGNOLETTI**, Via Chignoletti N.9

Numero pratica: 29/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE EDIFICIO, CON OPERE CONSISTENTI NEL CONSOLIDAMENTO DELLO STATO DI FATTO PER ELEMENTI ESTERNI, SOSTITUZIONE E/O SISTEMAZIONE MANTO DI COPERTURA, ASSITI E LATTONERIE.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/06/2005 al n. di prot. 3920

Rilascio in data 30/06/2005 al n. di prot. 3920

NOTE: LE OPERE DESCRITTE IN QUESTA PRATICA SONO STATE REALIZZATE PARZIALMENTE

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9

Numero pratica: 30/1977

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DELLA CASCINA CHIGNOLETTI

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 01/07/1977 al n. di prot. 1339

Rilascio in data 17/08/1977 al n. di prot. 1339

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9

Numero pratica: 60/1998

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO ESISTENTE-FORMAZIONE NUOVO EDIFICIO AD USO AUTORIMESSA E LOCALI DI SGOMBERO

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 01/03/1996 al n. di prot. 866

Rilascio in data 10/02/1998 al n. di prot. 866

NOTE: TRATTASI DI PRATICA DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO ESISTENTE-FORMAZIONE NUOVO EDIFICIO AD USO AUTORIMESSA E LOCALI DI SGOMBERO

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9

Numero pratica: 29/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE EDIFICIO, CON OPERE CONSISTENTI NEL CONSOLIDAMENTO DELLO STATO DI FATTO PER ELEMENTI ESTERNI, SOSTITUZIONE E/O SISTEMAZIONE MANTO DI COPERTURA, ASSITI E LATTONERIE.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/06/2005 al n. di prot. 3920

Rilascio in data 30/06/2005 al n. di prot. 3920

NOTE: LE OPERE DESCRITTE IN QUESTA PRATICA SONO STATE REALIZZATE PARZIALMENTE

Dati precedenti relativi ai corpi: C

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VASCA-PISCINA ESTERNA SU AREA COMUNE, DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, FINESTRA CUCINA TRASFORMATA IN PORTA, AMPLIAMENTO DI UNA FINESTRA, PANNELLI FOTOVOLTAICI SUL TETTO.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA e/o POSTUMA trattandosi di immobile con vincolo paesaggistico

Descrizione delle opere da aggiornare: VASCA-PISCINA ESTERNA SU AREA COMUNE, DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, FINESTRA CUCINA TRASFORMATA IN PORTA, AMPLIAMENTO DI UNA FINESTRA, PANNELLI FOTOVOLTAICI SUL TETTO.

Oneri di regolarizzazione	
PRATICA EDILIZIA X SCIA IN SANATORIA e/o POSTUMA	€ 5.000,00
ONERI COMUNALI	€ 3.000,00
Totale oneri:	€ 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: LE FORMALITÀ CHE NON PERMETTONO IL RILASCIO DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ SONO RIFE-

RIBILI ALLA REALIZZAZIONE DI UNA VASCA-PISCINA ESTERNA SU AREA COMUNE, DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, FINESTRA CUCINA TRASFORMATA IN PORTA, AMPLIAMENTO DI UNA FINESTRA, PANNELLI FOTOVOLTAICI SUL TETTO. SI PRECISA CHE LE ALTRE OPERE RIPORTATE NELL'ELABORATO GRAFICO RIGUARDANO MANCATE REALIZZAZIONI CONCESSE CON IL P. di C. 29/2005.

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VASCA-PISCINA ESTERNA SU AREA COMUNE, DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, FINESTRA CUCINA TRASFORMATA IN PORTA, AMPLIAMENTO DI UNA FINESTRA, PANNELLI FOTOVOLTAICI SUL TETTO.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA e/o POSTUMA trattandosi di immobile con vincolo paesaggistico
Descrizione delle opere da aggiornare: VASCA-PISCINA ESTERNA SU AREA COMUNE, DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, FINESTRA CUCINA TRASFORMATA IN PORTA, AMPLIAMENTO DI UNA FINESTRA, PANNELLI FOTOVOLTAICI SUL TETTO. LE SPESE DEL LOTTO 2 SONO STATE CARICATE TUTTE SUL CORPO B.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: LE FORMALITÀ CHE NON PERMETTONO IL RILASCIO DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ SONO RIFERIBILI ALLA REALIZZAZIONE DI UNA VASCA-PISCINA ESTERNA SU AREA COMUNE, DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, FINESTRA CUCINA TRASFORMATA IN PORTA, AMPLIAMENTO DI UNA FINESTRA, PANNELLI FOTOVOLTAICI SUL TETTO. SI PRECISA CHE LE ALTRE OPERE RIPORTATE NELL'ELABORATO GRAFICO RIGUARDANO MANCATE REALIZZAZIONI CONCESSE CON IL P. di C. 29/2005.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.2 del 15-01-2012, n.3 del 17-01-2012, n.4 del 18-01-2012.
Zona omogenea:	AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE - AMBITO AGRICOLO DI VALORE STRATEGICO (art.53 All.1_Normativa) Classificazione edificio in Cat.3_ edificati a residenza
Norme tecniche di attuazione:	Art.53 Ambiti agricoli di valore strategico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	6.00 m
Altro:	TRATTASI DI FABBRICATO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA E VINCOLO PAESAGGISTICO.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di fabbricato originario del 1500-1600 poi ampliato con C.E. 30/1977, sanato con C.E. in Sanatoria 60/1998 e ristrutturato con P. di C. 29/2005 (come meglio descritto nella sezione delle conformità edilizie). IL FABBRICATO RISPETTA LE ATTUALI DESTINAZIONI DEL P.G.T.

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

Note: Trattasi di fabbricato originario del 1500-1600 poi ampliato con C.E. 30/1977, sanato con C.E. in Sanatoria 60/1998 e ristrutturato con P. di C. 29/2005 (come meglio descritto nella sezione delle conformità edilizie). IL FABBRICATO RISPETTA LE ATTUALI DESTINAZIONI DEL P.G.T.

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.2 del 15-01-2012, n.3 del 17-01-2012, n.4 del 18-01-2012.
Zona omogenea:	AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE - AMBITO AGRICOLO DI VALORE STRATEGICO (art.53 All.1_Normativa) Classificazione edificio in Cat.3_ edificati a residenza
Norme tecniche di attuazione:	Art.53 Ambiti agricoli di valore strategico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	6.00 m
Altro:	TRATTASI DI FABBRICATO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA E VINCOLO PAESAGGISTICO.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di fabbricato originario del 1500-1600 poi ampliato con C.E. 30/1977, sanato con C.E. in Sanatoria 60/1998 e ristrutturato con P. di C. 29/2005 (come meglio descritto nella sezione delle conformità edilizie). IL FABBRICATO RISPETTA LE ATTUALI DESTINAZIONI DEL P.G.T.

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

Note: Trattasi di fabbricato originario del 1500-1600 poi ampliato con C.E. 30/1977, sanato con C.E. in Sanatoria 60/1998 e ristrutturato con P. di C. 29/2005 (come meglio descritto nella sezione delle conformità edilizie). IL FABBRICATO RISPETTA LE ATTUALI DESTINAZIONI DEL P.G.T.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B - C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: CHIGNOLETTI, Via Chignoletti N.9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PRESENZA DI VASCA-PISCINA SULLE PARTI COMUNI E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Regolarizzabili mediante: PREGEO E DOCFA GIA' REGOLARIZZATE DAL C.T.U.

Descrizione delle opere da aggiornare: NESSUNA, IN QUANTO APPENA AGGIORNATE

Note: VISTE LE IRREGOLARITA' RISCONTRATE SI E' PROVVEDUTO AD AGGIORNARE IL C.T. CON PREGEO PROT. N.BG0163825 DEL 21/12/2021 PER L'ISERIMENTO DELLA VASCA-PISCINA E IL N.C.E.U. CON DOCFA PROT. N.BG0165032 DEL 26/12/2021 PER AGGIORNAMENTO ELABORATO PLANIMETRICO E PROT. N.BG0165033 DEL 26/12/2021 PER AGGIORNAMENTO SCHEDA CATASTALE

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/06/2004**. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **21/12/1996**. In forza di testamento olografo - 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 proprietario/i ante ventennio al **21/12/1996**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/06/2004**. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/06/2004 al 28/09/2011. 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, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2011 al. In forza di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - a rogito di 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

Dati precedenti relativi ai corpi: B - C

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca Volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/10/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 400.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/04/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - C

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: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Palazzago (BG), Via Chignoletti N.9

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Palazzago (BG), Via Chignoletti N.9

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: B - C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Palazzago (BG), Via Chignoletti N.9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'IMMOBILE NON E' COSTITUITO IN CONDOMINIO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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 40% dei portici, e ripostigli al rustico 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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione a p.t.	sup lorda di pavimento	41,65	1,00	41,65
abitazione a p.1.	sup lorda di pavimento	152,14	1,00	152,14
balcone	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
		203,79		197,09

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2021

Zona: Palazzago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Identificativo corpo: C**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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 40% dei portici, e ripostigli al rustico 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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ripostigli a p.t.	sup lorda di pavimento	31,80	0,70	22,26
ripostigli a p.1.	sup lorda di pavimento	32,18	0,40	12,87
ripostigli a p.1.	sup lorda di pavimento	14,58	0,40	5,83
		78,56		40,96

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2021

Zona: Palazzago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1100

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'INTERO FABBRICATO E' COMPOSTO DA TRE UNITA' IMMOBILIARI, SUB.704 PROPRIETA' SUB. 705 E 706 PROPRIETA' . LE DUE PROPRIETA' SONO ANCHE ASSOGGETTATE A GRAVAMI ED ONERI DIVERSI. PERTANTO SI E' MANTENUTA LA SUDDIVISIONE ESISTENTE.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Palazzago (BG), Via Chignoletti N.9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, L'IMMOBILE ERA OCCUPATO ANCHE DA

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Palazzago (BG), Via Chignoletti N.9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, L'IMMOBILE ERA OCCUPATO ANCHE DA

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di PALAZZAGO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE FIMAA anno 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1350,00;

Altre fonti di informazione: OMI dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo civile [A2]

Palazzago (BG), Via Chignoletti N.9

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 250.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 266.071,50, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione a p.t.	41,65	€ 1.350,00	€ 56.227,50
abitazione a p.1.	152,14	€ 1.350,00	€ 205.389,00
balcone	3,30	€ 1.350,00	€ 4.455,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 250.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 266.071,50
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 260.000,00
Valore corpo			€ 258.690,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 258.690,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 258.690,50

C. Magazzini e locali di deposito [C2]**Palazzago (BG), Via Chignoletti N.9**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 50.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.296,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ripostigli a p.t.	22,26	€ 1.350,00	€ 30.051,00
ripostigli a p.1.	12,87	€ 1.350,00	€ 17.374,50
ripostigli a p.1.	5,83	€ 1.350,00	€ 7.870,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 50.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.296,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 50.000,00
Valore corpo			€ 51.765,33
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.765,33
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.765,33

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo civile [A2]	197,09	€ 258.690,50	€ 258.690,50
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	40,96	€ 51.765,33	€ 51.765,33

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 31.045,58

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 271.410,25
Valore diritto e quota	€ 271.410,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 271.410,25
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

VENDITA DA PRIVATO

Allegati

- 1_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2_ESTRATTO PGT E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 3_ELABORATO GRAFICO
- 4_VISURE CATASTALI
- 5_VISURE CONSERVATORIA
- 6_PREZZI DI RIFERIMENTO
- 7_CONDOMINIO

06-01-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Pietro Fontanella