

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 89/2022

PROMOSSA DA
XXXXXXXXXXXX

CONTRO
XXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Francesca Ferri
Codice fiscale: FRRFNC71E42H509M
Studio in: VIA DELLE AZALEE 258 - 24059 24059
Telefono: 0354819155
Fax: 035-4819155
Email: francesca.ferri@archiworldpec.it
Pec: francesca.ferri@archiworldpec.it

Beni in **Peia (BG)**
Località/Frazione
Cà Bosio, 35

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo

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

Lotto: 002 - Appartamento al piano primo

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

Lotto: 003 - Unità al piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
Corpo: A_Unità al piano terra.....	24
2. DESCRIZIONE	24
DESCRIZIONE GENERALE.....	24
Corpo: A_Unità al piano terra.....	25
3. PRATICHE EDILIZIE	27
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	27
Corpo: A_Unità al piano terra.....	27

4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: A_Unità al piano terra.....	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: A_Unità al piano terra.....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: A_Unità al piano terra.....	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: A_Unità al piano terra.....	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	30
11. STATO DI POSSESSO	30
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
Criterio di stima.....	30
Fonti d'informazione.....	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	31
Prezzo base d'asta del lotto.....	31

Lotto: 004 - Box al piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	32
Corpo: A_Box al piano terra.....	32
2. DESCRIZIONE	32
DESCRIZIONE GENERALE.....	32
Corpo: A_Box al piano terra.....	33
3. PRATICHE EDILIZIE	34
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	34
Corpo: A_Box al piano terra.....	34
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	34
Corpo: A_Box al piano terra.....	35
5. CONFORMITÀ CATASTALE	35
Corpo: A_Box al piano terra.....	35
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	35
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	35
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
Corpo: A_Box al piano terra.....	36

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	36
Corpo: A_Box al piano terra.....	36
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	37
11. STATO DI POSSESSO.....	37
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	37
Criterio di stima.....	37
Fonti d'informazione.....	37
Valutazione corpi.....	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto.....	38

Lotto: 005 - Box_ripostiglio piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	39
Corpo: A_Box al piano terra.....	39
2. DESCRIZIONE.....	39
DESCRIZIONE GENERALE.....	39
Corpo: A_Box al piano terra.....	40
3. PRATICHE EDILIZIE.....	41
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	41
Corpo: A_Box al piano terra.....	41
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	41
Corpo: A_Box al piano terra.....	41
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	42
Corpo: A_Box al piano terra.....	42
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	42
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	42
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	43
Corpo: A_Box al piano terra.....	43
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	43
Corpo: A_Box al piano terra.....	43
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	44
11. STATO DI POSSESSO.....	44
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	44
Criterio di stima.....	44
Fonti d'informazione.....	44
Valutazione corpi.....	45
Adeguamenti e correzioni della stima.....	45
Prezzo base d'asta del lotto.....	45

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2022 alle 09:50

Creditore Procedente: xxxxxxxxxx

Esecutato: xxxxxxxxxxxxxx

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Francesca Ferri

Data nomina: 01-04-2022

Data giuramento: 04-04-2022

Data sopralluogo: 26-04-2022

Cronologia operazioni peritali:

26.04.22: primo sopralluogo_appartamento al piano secondo

28.04.22: visure catastali e planimetrie presso Agenzia delle Entrate

13.06.22: primo accesso agli atti presso il Comune di Peia

22.06.22: secondo e ultimo sopralluogo con carabinieri

11.07.22: secondo accesso agli atti presso il Comune di Peia

16.08.22: richiesta proroga CTU

Beni in Peia (BG)
Cà Bosio, 35

Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Xxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxx

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxxx, nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di ½ e xxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxxxx, nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di ½ foglio 11, particella 1010, subalterno 4, indirizzo Via Cà Bosio, 36, scala /, interno /, piano 2, comune PEIA, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, superficie 168 mq, rendita € euro 520,33

Derivante da: variazione del classamento del 01.02.2002 pratica n.317014 (n.13647/2002)

Confini: Il bene confina a nord con il vuoto sull'area a verde posta sul retro del fabbricato mapp. 2768, a sud con il vuoto sul cortile interno sub 1 (area comune), a est con il, mapp. 1477 e a ovest con il mapp.1480.

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

Corrisponde

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene è collocato in una zona periferica del comune di Peia Alta, in un quartiere tranquillo e caratterizzato da tipologie abitative per lo più a due piani, trattasi di fabbricati rurali ristrutturati, e inserito in un contesto naturalistico alquanto suggestivo. La strada di accesso è via Cà Bosio, piuttosto ripida e con strozzature che ne obbligano la percorrenza a senso unico venendo da Peia Bassa: trattandosi di una zona la cui densità abitativa è piuttosto bassa anche i parcheggi pubblici sono scarsi. A causa della limitata viabilità i mezzi pubblici non raggiungono questa zona. I servizi commerciali di prima necessità sono in direzione del centro di Peia, ma trattandosi di un Comune molto piccolo fanno da appoggio i servizi del vicino Comune di Leffe.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Peia centro.

Attrazioni paesaggistiche: S.Rocco e Monte Croce.

Attrazioni storiche: Chiesa di S.Lucia e S.Apollonia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A_Appartamento al piano secondo**

L'appartamento si trova al secondo piano mansardato di un fabbricato che in origine era rurale e che negli anni è stato ristrutturato. Delle unità presenti, questo appartamento è stato ristrutturato in tempi abbastanza recenti (anno 1991) pertanto risulta quello in condizioni migliori. L'unità ha una superficie notevole (mq.160 circa) e conta una zona giorno molto ampia e luminosa open space con zona cottura, e un reparto notte con n.2 camere da letto e un bagno. Accanto all'ingresso si trova una lavanderia. Sul lato sud, lungo tutta la zona giorno, si sviluppa un terrazzo con vista sul paesaggio collinare.

Superficie complessiva di circa mq **188,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. h media 2.57

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni buone: all'esterno i prospetti sono integri, non sono presenti muffe, crepe o efflorescenze. L'area a cortile che funge anche da ingresso carrabile e pedonale è ben tenuta e ordinata, è stata realizzata nel 2000 insieme alla sistemazione della fognatura. La parte strutturale è integra: rispetto al piano secondo che è il meglio ristrutturato, il piano terra destinato ai locali accessori come ripostiglio ed autorimessa ha ancora un'impostazione tipica del fabbricato rurale, il piano primo e una parte del piano terra sono in condizioni discrete, sono state ristrutturate ma in modo solo parziale.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	<p>materiale: c.a. condizioni: buone</p> <p>Note: Il balcone e il di terrazzo sono piastrellati con mattonelle in grès, la barrierina è in ferro e a tratti realizzata in muretto di cls intonacato.</p>
<i>Copertura</i>	<p>tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone</p>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: scorrevole materiale: alluminio e vetro condizioni: da normalizzare</p> <p>Note: I serramenti che si affacciano sul terrazzo sono tutti scorrevoli e necessitano di manutenzione perchè presentano infiltrazioni. Gli altri serramenti sono a due battenti.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: muratura di mattoni forati condizioni: buone</p>
<i>Pavim. Esterna (cortile)</i>	<p>materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di grès</p>

	condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio 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>	1992
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a gas metano
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1992
<i>Note</i>	Esiste anche un camino a legno a complemento del riscaldamento tradizionale
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	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

Numero pratica: prot.2915 del 04.10.2000

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria con adeguamento fognatura, nuova pavimentazione cortile e nuovo cancello

Numero pratica: 682/1986

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Chiusura portico per formazione box, rifacimento intonaco e tinteggiatura

Numero pratica: 969/1991

Intestazione: xxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione sottotetto

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 426/A

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot.1005 del 16/012/1980

Per lavori: Rifacimento solai e soletta di copertura

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile identificato catastalmente con il mapp. 1010 sub 4 posto al piano secondo presenta una pianta conforme alla scheda catastale, ma differente dal progetto depositato e approvato dal Comune di Peia: si ipotizza che a fine lavori non sia stata presentata la Variante delle opere, a seguito della quale anche la richiesta di agibilità è stata omessa.

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare:

L'intervento prevede la dichiarazione di lavori svolti in difformità dalla C.E. n.969/ 1991.

Oneri di regolarizzazione	
Stesura SCIA	€ 2.400,00
Totale oneri: € 2.400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A_Appartamento al piano secondo.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del CC n.7 del 10.05.2012
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del CC n.21 del 18.10.2012
Norme tecniche di attuazione:	zona A1_Nuclei urbani consolidati Classe 4 (classificazione edifici in zona A1): edifici che hanno subito trasformazioni strutturali in contrasto con i caratteri originari
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A_Appartamento al piano secondo.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale è abbastanza in linea con lo stato di fatto ad eccezione dei seguenti elementi: - muro divisorio ingresso, muretto divisorio cucina e muretto divisorio bagno.

Regolarizzabili mediante: Stesura nuova scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
Adeguamento scheda catastale	€ 300,00
Totale oneri: € 300,00	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

xxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxxxxxxx nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di 1/2

xxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxx, nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di 1/2

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:xxxxxxx**; Derivante da pignoramento trascritto a Bergamo in data 14/02/2022 ai nn. 7638/4955; Pignoramento immobiliare a favore di xxxxxxxxnata a Valbondione (Bg) il 02.01.1968 cod.sisc.xxxxxxxx.

- Altra limitazione:

SUCCESSIONE Registrato a Bergamo in data 11/11/2021 ai nn. xxxvol.88888; trascritto a Bergamo in data 12/11/2021 ai nn. xxxxxxxxxx; I beni pignorati sono pervenuti al sig.xxxxxxxx nato a Leffe (Bg) il 16.09.1960 cod.fisc. xxxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà dal sig.xxxxxx nato a Peia (Bg) il 24.01.1934 cod.fisc.xxxxxx

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n. xxxxxx; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. xxxxxx; Il sig. xxxxxxxx acquista gli originari mappali 1010/1 PFR, 1010/2 PFR, 1011 PFR, 1012 PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR, 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

SUCCESSIONE Registrato a Bergamo in data 06/11/2020 ai nn. Xxxxx /vol.88888; trascritto a Bergamo in data 10/11/2020 ai nn. xxxxxxxx; Successione rettificata con denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 19.10.2021 al n. xxxxxx vol.88888 e trascritta a Bergamo il 22.10.2021 ai n.ri xxxxxx, regolamentate da testamento a rogito dott. Salvatore Lombardo pubblicato il 15.09.2020 e registrato il 18.09.2020 serie 1T n. xxxx con il quale xxxxxxxxx riceveva il mapp. 1010 sub 4, gli originari 1010 sub 2-3 del catasto fabbricati, e il mapp. 2769 del catasto terreni dalla sig.ra xxxxxxxxxx nata a Leffe (Bg) il 05.12.1936 cod.fisc. xxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n. xxxxxx; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. 2131/1720; La sig.ra xxxxxxxxx comprava gli originari mapp. 1010/1 PFR, 1010/2 PFR 1011 PFR 1012 PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR e 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_Appartamento al piano secondo

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_Appartamento al piano secondo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG), Via Cà Bosio, 35

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 - Il fabbricato non è dotato di ascensore né di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano secondo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	167,40	1,00	167,40
Terrazzo	sup lorda di pavimento	20,60	0,3	6,18
		188,00		173,58

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: I-2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1600

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene viene venduto in un lotto unico, essendo autonomo e con accesso di pertinenza.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal sig.Capitanio Claudio

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata determinata con il criterio sintetico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Peia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI provincia di Bergamo e Agenzie di zona tra cui Leffe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore massimo €/mq 1.600,00

Valore minimo €/mq 1.200,00;

Altre fonti di informazione: Imprese di mia fiducia che operano nel settore delle costruzioni edili e delle ristrutturazioni.

12.3 Valutazione corpi:

A_Appartamento al piano secondo. Abitazione di tipo civile [A2]

Peia (BG), Cà Bosio, 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 263.842,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	167,40	€ 1.520,00	€ 254.448,00
Terrazzo	6,18	€ 1.520,00	€ 9.393,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 263.842,00
Valore corpo			€ 263.842,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 263.842,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.921,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A_Appartamento al piano secondo	Abitazione di tipo civile [A2]	173,58	€ 263.842,00	€ 131.921,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 39.576,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 221.465,70

Valore diritto e quota € 110.732,85

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 221.465,70

Lotto: 002 - Appartamento al piano primo**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

Quota e tipologia del diritto

1/2 di xxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxx

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxx nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di 1/2 e xxxxxxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxxxx, nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di 1/2, foglio 11, particella 1010, subalterno 704, indirizzo Via Cà Bosio, 35, scala /, interno /, piano 1, comune PEIA, categoria A/2, classe 1, consistenza 6, superficie 213 mq, rendita € euro 480,30

Derivante da: Variazione del 21.02.2022 n.5356/2022 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento-fusione.

Confini: Il bene confina a nord con il vuoto sull'area a verde posta sul retro del fabbricato mapp. 2768, a sud con il vuoto sul cortile interno sub 1 (area comune), a est con il, mapp. 1477 e a ovest con il mapp.1480.

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

Corrisponde

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

Il bene è collocato in una zona periferica del comune di Peia Alta, in un quartiere tranquillo e caratterizzato da tipologie abitative per lo più a due pinani, trattasi di fabbricati rurali ristrutturati, e inserito in un contesto naturalistico alquanto suggestivo. La strada di accesso è via Cà Bosio, piuttosto ripida e con strozzature che ne obbligano la percorrenza a senso unico venendo da Peia Bassa: trattandosi di una zona la cui densità abitativa è piuttosto bassa anche i parcheggi pubblici sono scarsi. A causa della limitata viabilità i mezzi pubblici non raggiungono questa zona. I servizi commerciali di prima necessità sono in direzione del centro di Peia, ma trattandosi di un Comune molto piccolo fanno da appoggio i servizi del vicino Comune di Leffe.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Peia centro.

Attrazioni paesaggistiche: S.Rocco e Monte Croce.

Attrazioni storiche: Chiesa di S.Lucia e S.Apollonia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A_Appartamento al piano primo**

L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato che in origine era rurale e che negli anni è stato parzialmente ristrutturato.

L'unità ha una superficie notevole (mq.220 circa) e conta una zona giorno all'ingresso molto ampia, che funge da disimpegno, un locale molto ampio che contiene la zona cottura-pranzo, e un reparto notte con n.3 camere da letto, oltre ad un bagno.

Si accede all'appartamento dal vano scala comune e da qui attraverso il ballatoio-terrazzo si raggiunge l'ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **227,88**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non pervenuto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. h media 2.55

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni buone: all'esterno i prospetti sono integri, non sono presenti muffe, crepe o efflorescenze. L'area a cortile che funge anche da ingresso carrabile e pedonale è ben tenuta e ordinata, è stata realizzata nel 2000 insieme alla sistemazione della fognatura. La parte strutturale è integra: rispetto al piano secondo che è il meglio ristrutturato, il piano terra destinato ai locali accessori come ripostiglio ed autorimessa ha ancora un'impostazione tipica del fabbricato rurale, il piano primo e una parte del piano terra sono in condizioni discrete, sono state ristrutturate ma in modo solo parziale.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Il balcone e il di terrazzo sono piastrellati con mattonelle in grès, la barrierina è in ferro e a tratti realizzata in muretto di cls intonacato.
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: tapparelle materiale: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti Note:
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati condizioni: buone
Pavim. Esterna (cortile)	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio 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>	non pervenuta
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a gas metano
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non pervenuta
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.2915 del 04.10.2000

Intestazione: xxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria con adeguamento fognatura, nuova pavimentazione cortile e nuovo cancello

Numero pratica: 682/1986

Intestazione: xxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Chiusura portico per formazione box, rifacimento intonaco e tinteggiatura

Numero pratica: 969/1991

Intestazione: xxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione sottotetto

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 426/A

Intestazione: xxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot.1005 del 16/012/1980

Per lavori: Rifacimento solai e soletta di copertura

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

xxxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

SUCCESSIONE, Registrato a Bergamo in data 06/11/2020 ai nn. xxxxxx/vol.88888; trascritto a Bergamo in data 10/11/2020 ai nn. xxxxxxxx; Successione rettificata con denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 19.10.2021 al n.xxxxxx vol.88888 e trascritta a Bergamo il 22.10.2021 ai n.ri 60.292/41.183, regolamentate da testamento a rogito dott.Salvatore Lombardo pubblicato il 15.09.2020 e registrato il 18.09.2020 serie 1T n.xxxxxx con il quale xxxxxx riceveva il mapp. 1010 sub 4, gli originari 1010 sub 2-3 del catasto fabbricati, e il mapp.2769 del catasto terreni dalla sig.ra xxxxxx nata a Leffe (Bg) il 05.12.1936 cod.fisc.xxxxxxxper la qota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n. xxxxxx; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. xxxxxxxx; La sig.ra xxxxxxxx comprava gli originari mapp.1010/1 PFR, 1010/2 PFR 1011 PFR 1012 PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR e 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_Appartamento al piano primo

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_Appartamento al piano primo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG), Via Cà Bosio, 35

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 insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non è dotato di ascensore nè di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano primo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	212,00	1,00	212,00
Terrazzo	sup lorda di	15,88	0,3	4,76

	pavimento		
		227,88	216,76

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: I-2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1400

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile viene venduto in un unico lotto, essendo autonomo e con accesso di pertinenza.

11. STATO DI POSSESSO:

Altro Occupato dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx , fratello del debitore esecutato

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata determinata con il criterio sintetico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Peia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI provincia di Bergamo e Agenzie di zona tra cui Leffe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore massimo €/mq 1.400,00

Valore minimo €/mq 1.000,00;

Altre fonti di informazione: Imprese di mia fiducia che operano nel settore delle costruzioni edili e delle ristrutturazioni..

12.3 Valutazione corpi:

A_Appartamento al piano primo. Abitazione di tipo civile [A2]

Peia (BG), Cà Bosio, 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 260.112,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	212,00	€ 1.200,00	€ 254.400,00
Terrazzo	4,76	€ 1.200,00	€ 5.712,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 260.112,00
Valore corpo			€ 260.112,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 260.112,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 130.056,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A_Appartamento al piano primo	Abitazione di tipo civile [A2]	216,76	€ 260.112,00	€ 130.056,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 39.016,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 221.095,20

Valore diritto e quota € 110.457,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 221.095,20

Lotto: 003 - Unità al piano terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A_Unità al piano terra.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

Quota e tipologia del diritto

1/2 di xxxxxxxxxxxx - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxx

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxxxx, nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di 1/2 xxxxxxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxxxx, nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di 1/2, foglio 11, particella 1010, subalterno 703, indirizzo Via Cà Bosio, 35, scala /, interno /, piano Terra, comune PEIA, categoria C/2, classe 1, consistenza 70 mq, rendita € euro 104,84

Derivante da: Variazione del 21.02.2022 n.5356/2022 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento-fusione.

Confini: Il bene confina a nord con il vuoto sull'area a verde posta sul retro del fabbricato mapp. 2768, a sud con il vuoto sul cortile interno sub 1 (area comune), a est con il, mapp. 1010 sub 702 e a ovest con il mapp.1480.

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

Corrisponde

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

Il bene è collocato in una zona periferica del comune di Peia Alta, in un quartiere tranquillo e caratterizzato da tipologie abitative per lo più a due piani, trattasi di fabbricati rurali ristrutturati, e inserito in un contesto naturalistico alquanto suggestivo. La strada di accesso è via Cà Bosio, piuttosto ripida e con strozzature che ne obbligano la percorrenza a senso unico venendo da Peia Bassa: trattandosi di una zona la cui densità abitativa è piuttosto bassa anche i parcheggi pubblici sono scarsi. A causa della limitata viabilità i mezzi pubblici non raggiungono questa zona. I servizi commerciali di prima necessità sono in direzione del centro di Peia, ma trattandosi di un Comune molto piccolo fanno da appoggio i servizi del vicino Comune di Leffe.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Peia centro.

Attrazioni paesaggistiche: S.Rocco e Monte Croce.

Attrazioni storiche: Chiesa di S.Lucia e S.Apollonia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo A_Unità al piano terra**

L'unità è identificata catastalmente con locali accessori quali cantina, ripostiglio e lavanderia, ma allo stato

di fatto è presente una cucina abitabile, ad uso dell'appartamento posto al piano primo, e una sala da pranzo

L'unità ha una superficie di circa mq.80 e vi si accede direttamente dal cortile comune.

Superficie complessiva di circa mq **84,30**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 06 giugno 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. h media 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni buone: all'esterno i prospetti sono integri, non sono presenti muffe, crepe o efflorescenze. L'area a cortile che funge anche da ingresso carrabile e pedonale è ben tenuta e ordinata, è stata realizzata nel 2000 insieme alla sistemazione della fognatura. La parte strutturale è integra: rispetto al piano secondo che è il meglio ristrutturato, il piano terra destinato ai locali accessori come ripostiglio ed autorimessa ha ancora un'impostazione tipica del fabbricato rurale, il piano primo e una parte del piano terra sono in condizioni discrete, sono state ristrutturate ma in modo solo parziale.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Il balcone e il di terrazzo sono piastrellati con mattonelle in grès, la barrierina è in ferro e a tratti realizzata in muretto di cls intonacato.
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: tapparelle materiale: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti Note:
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati condizioni: buone
Pavim. Esterna (cortile)	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele

	rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio 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>	non pervenuta
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a gas metano
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non pervenuta
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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: prot.2915 del 04.10.2000**

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria con adeguamento fognatura, nuova pavimentazione cortile e nuovo cancello

Numero pratica: 682/1986

Intestazione: xxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Chiusura portico per formazione box, rifacimento intonaco e tinteggiatura

Numero pratica: 969/1991

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione sottotetto

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 426/A

Intestazione: xxxxxxxxxx

Tipo pratica: Con prot.n.1005 del 16/12/1980

Per lavori: Rifacimento solai e soletta di copertura

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A_Unità al piano terra.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

rispetto alla pratica edilizia del 1986, che prevede anche la chiusura del portico al piano terra, ci sono delle difformità a livello di tavolati interni, come evidenziato nell'allegata planimetria

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: N.2 aperture, tavolato lavanderia e finestra facciata principale

Oneri di regolarizzazione	
SCIA	€ 2.200,00
Totale oneri: € 2.200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

- Altra limitazione:

SUCCESSIONE; Registrato a Bergamo in data 06/11/2020 ai nn. Xxxxx /vol.88888; trascritto a Bergamo in data 10/11/2020 ai nn. Xxxxxx ; Successione rettificata con denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 19.10.2021 al n.xxxxx vol.88888 e trascritta a Bergamo il 22.10.2021 ai n.ri xxxxxx, regolamentate da testamento a rogito dott.Salvatore Lombardo pubblicato il 15.09.2020 e registrato il 18.09.2020 serie 1T n.xxxxxx con il quale xxxxxx riceveva il mapp. 1010 sub 4, gli originari 1010 sub 2-3 del catasto fabbricati, e il mapp.2769 del catasto terreni dalla sig.ra xxxxxxxxxx nata a Leffe (Bg) il 05.12.1936 cod.fisc.xxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n. 35.532; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. 2131/1720; La sig.ra xxxxxxxx comprava gli originari mapp.1010/1 PFR, 1010/2 PFR 1011 PFR 1012 PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR e 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_Unità al piano terra

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_Unità al piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Peia (BG), Via Cà Bosio, 35

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 insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non è dotato di ascensore nè di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A_Unità al piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	84,30	1,00	84,30
		84,30		84,30

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: I-2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori:

Terreno identificato al Catasto dei Terreni con il fg.9 mapp.2769, qualità prato, classe 2, sup. Are 0.50, RD euro 0,14 RA euro 0,18 (in origine mapp.1470/b), accessibile solo dalla porta posta sul lato nord del mappale di cui il presente lotto 3:

Sup.: mq.50

Destinazione: prato

Valore a corpo: **€ 400,00**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è identificato con un unico lotto con ingresso indipendente dal piano terra.

11. STATO DI POSSESSO:

Altro Occupato dal sig. Xxxxxxx , fratello del debitore esecutato

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata determinata con il criterio sintetico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Peia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI provincia di Bergamo e Agenzie di zona

tra cui Leffe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore massimo €/mq 800,00

Valore minimo €/mq 1.200,00;

Altre fonti di informazione: Imprese di mia fiducia che operano nel settore delle costruzioni edili e delle ristrutturazioni.

12.3 Valutazione corpi:

A_Unità al piano terra. Magazzini e locali di deposito [C2]

Peia (BG), Cà Bosio, 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.416,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	84,30	€ 1.120,00	€ 94.416,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.416,00
Valore corpo			€ 94.416,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.416,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.208,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A_Unità al piano terra	Magazzini e locali di deposito [C2]	84,30	€ 94.416,00	€ 47.208,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 14.162,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.200,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 78.053,60

Valore diritto e quota € 39.026,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **78.053,60**

Lotto: 004 - Box al piano terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A_Box al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

Quota e tipologia del diritto

1/2 di xxxxxxxxxxx - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxx

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxxxxx , nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di 1/2 xxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxx , nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di 1/2, foglio 11, particella 1010, subalterno 702, indirizzo Via Cà Bosio, 35, scala /, interno /, piano Terra, comune PEIA, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita € euro 54,43

Derivante da: Variazione del 21.02.2022 n.5356/2022 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento-fusione.

Confini: Il bene confina a nord con il vuoto sull'area a verde posta sul retro del fabbricato mapp. 2768, a sud con il vuoto sul cortile interno sub 1 (area comune), a est con il mapp. 1010 sub 701 e a ovest con il mapp.703.

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

Corrisponde

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

Il bene è collocato in una zona periferica del comune di Peia Alta, in un quartiere tranquillo e caratterizzato da tipologie abitative per lo più a due piani, trattasi di fabbricati rurali ristrutturati, e inserito in un contesto naturalistico alquanto suggestivo. La strada di accesso è via Cà Bosio, piuttosto ripida e con strozzature che ne obbligano la percorrenza a senso unico venendo da Peia Bassa: trattandosi di una zona la cui densità abitativa è piuttosto bassa anche i parcheggi pubblici sono scarsi. A causa della limitata viabilità i mezzi pubblici non raggiungono questa zona. I servizi commerciali di prima necessità sono in direzione del centro di Peia, ma trattandosi di un Comune molto piccolo fanno da appoggio i servizi del vicino Comune di Leffe.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Peia centro.

Attrazioni paesaggistiche: S.Rocco e Monte Croce.

Attrazioni storiche: Chiesa di S.Lucia e S.Apollonia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A_Box al piano terra**

L'unità è identificata catastalmente come box di circa mq.38, con accesso direttamente dal cortile interno alla proprietà.

Dal predetto bene si può accedere al lotto di terra posto a nord del fabbricato, con l'unica porta esistente e identificato con il mapp.2769 (catasto terreni): trattasi di una striscia di terreno ad uso giardino.

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 06 giugno 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. h media 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni buone: all'esterno i prospetti sono integri, non sono presenti muffe, crepe o efflorescenze. L'area a cortile che funge anche da ingresso carrabile e pedonale è ben tenuta e ordinata, è stata realizzata nel 2000 insieme alla sistemazione della fognatura. La parte strutturale è integra: rispetto al piano secondo che è il meglio ristrutturato, il piano terra destinato ai locali accessori come ripostiglio ed autorimessa ha ancora un'impostazione tipica del fabbricato rurale, il piano primo e una parte del piano terra sono in condizioni discrete, sono state ristrutturate ma in modo solo parziale.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V 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>	non pervenuta
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	a gas metano
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non pervenuta
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	

Esiste impianto antincendio		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

Numero pratica: prot.2915 del 04.10.2000

Intestazione: xxxxxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria con adeguamento fognatura, nuova pavimentazione cortile e nuovo cancello

Numero pratica: 682/1986

Intestazione: xxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Chiusura portico per formazione box, rifacimento intonaco e tinteggiatura

Numero pratica: 969/1991

Intestazione: xxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione sottotetto

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 426/A

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot.n.1005 del 16/12/1980

Per lavori: Rifacimento solai e soletta di copertura

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A_Box al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla partica edilizia del 1986 , l'ingresso del box risulta molto più grande grazie alla demolizione di un muro portante

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione muro portante per ingresso box

Oneri di regolarizzazione	
SCIA	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxxxxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

SUCCESSIONE; Registrato a Bergamo in data 06/11/2020 ai nn. xxxxxxxx/vol.88888; trascritto a Bergamo in data 10/11/2020 ai nn. 49264/32984; Successione rettificata con denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 19.10.2021 al n.xxxxxx vol.88888 e trascritta a Bergamo il 22.10.2021 ai n.ri xxxxxx, regolamentate da testamento a rogito dott.Salvatore Lombardo pubblicato il 15.09.2020 e registrato il 18.09.2020 serie 1T n.xxxx con il quale riceveva il mapp. 1010 sub 4, gli originari 1010 sub 2-3 del catasto fabbricati, e il mapp.2769 del catasto terreni dalla sig.ra xxxxxxxx nata a Leffe (Bg) il 05.12.1936 cod.fisc.xxxxxxx per la qota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n. Xxxxxxx; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. Xxxxxx; La sig.ra xxxxxx comprava gli originari mapp.1010/1 PFR, 1010/2 PFR 1011 PFR 1012 PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR e 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_Box al piano terra

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_Box al piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG), Via Cà Bosio, 35

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 insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non è dotato di ascensore nè di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A_Box al piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano terra_Box	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
		38,00		38,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori:

Terreno identificato al Catasto dei Terreni con il fg.9 mapp.2769, qualità prato, classe 2, sup. Are 0.50, RD euro 0,14 RA euro 0,18 (in origine mapp.1470/b), accessibile solo dalla porta posta sul lato nord del mapp. Di cui il presente lotto 3:

Sup. Di mq.50

Destinazione: prato

Valore a corpo: € 400,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è identificato con un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore esecutato e fratello

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata determinata con il criterio sintetico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Peia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI provincia di Bergamo e Agenzie di zona tra cui Leffe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore massimo €/mq 600,00

Valore minimo €/mq 1.200,00;

Altre fonti di informazione: Imprese di mia fiducia che operano nel settore delle costruzioni edili e delle ristrutturazioni..

12.3 Valutazione corpi:

A_Box al piano terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Peia (BG), Cà Bosio, 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra_Box	38,00	€ 680,00	€ 25.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.840,00
Valore corpo			€ 25.840,00
Valore accessori_Terreno			€ 400,00
Valore complessivo intero			€ 26.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.120,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A_Box al piano terra	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	38,00	€ 26.240,00	€ 13.120,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.936,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 20.304,00

Valore diritto e quota € 10.152,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 19.964,00

Lotto: 005 - Box_ripostiglio piano terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A_Box al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

Quota e tipologia del diritto

1/2 di xxxxxxxx - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxxxxxxxxx , nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di 1/2 xxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxx , nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di 1/2, foglio 11, particella 1010, subalterno 701, indirizzo Via Cà Bosio, 35, scala /, interno /, piano Terra, comune PEIA, categoria C/6, classe 2, consistenza 53 mq, rendita € euro 84,85

Derivante da: Variazione del 21.02.2022 n.5356/2022 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento-fusione.

Confini: Il bene confina a nord con il vuoto sull'area a verde posta sul retro del fabbricato mapp. 2768, a sud con il vuoto sul cortile interno sub 1 (area comune), a est con il mapp. 1477 e a ovest con il mapp.1010 sub 702.

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

Corrisponde

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

Il bene è collocato in una zona periferica del comune di Peia Alta, in un quartiere tranquillo e caratterizzato da tipologie abitative per lo più a due piani, trattasi di fabbricati rurali ristrutturati, e inserito in un contesto naturalistico alquanto suggestivo. La strada di accesso è via Cà Bosio, piuttosto ripida e con strozzature che ne obbligano la percorrenza a senso unico venendo da Peia Bassa: trattandosi di una zona la cui densità abitativa è piuttosto bassa anche i parcheggi pubblici sono scarsi. A causa della limitata viabilità i mezzi pubblici non raggiungono questa zona. I servizi commerciali di prima necessità sono in direzione del centro di Peia, ma trattandosi di un Comune molto piccolo fanno da appoggio i servizi del vicino Comune di Leffe.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Peia centro.

Attrazioni paesaggistiche: S.Rocco e Monte Croce.

Attrazioni storiche: Chiesa di S.Lucia e S.Apollonia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A_Box al piano terra**

L'unità è identificata catastalmente come box di circa mq.50, con accesso direttamente dal cortile interno alla proprietà.

Il locale a pianta rettangolare allungata, è formato da due ambienti: un ampio box e un ripostiglio ora usato come ricovero attrezzi/legnaia.

Superficie complessiva di circa mq **62,80**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 06 giugno 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. h media 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni buone: all'esterno i prospetti sono integri, non sono presenti muffe, crepe o efflorescenze. L'area a cortile che funge anche da ingresso carrabile e pedonale è ben tenuta e ordinata, è stata realizzata nel 2000 insieme alla sistemazione della fognatura. La parte strutturale è integra: rispetto al piano secondo che è il meglio ristrutturato, il piano terra destinato ai locali accessori come ripostiglio ed autorimessa ha ancora un'impostazione tipica del fabbricato rurale, il piano primo e una parte del piano terra sono in condizioni discrete, sono state ristrutturate ma in modo solo parziale.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	non pervenuta
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	a gas metano
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	non pervenuta
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	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

Numero pratica: prot.2915 del 04.10.2000

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria con adeguamento fognatura, nuova pavimentazione cortile e nuovo cancello

Numero pratica: 682/1986

Intestazione: xxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Chiusura portico per formazione box, rifacimento intonaco e tinteggiatura

Numero pratica: 969/1991

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione sottotetto

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 426/A

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot.1005 del 16/12/1980

Per lavori: Rifacimento solai e soletta di copertura

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A_Box al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dimensione portone di ingresso e apertura lato ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: SCIA

Oneri di regolarizzazione	
SCIA	€ 1.800,00
Totale oneri: € 1.800,00	

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

- Altra limitazione:

SUCCESSIONE; Registrato a Bergamo in data 06/11/2020 ai nn. xxxxxx/vol.88888; trascritto a Bergamo in data 10/11/2020 ai nn. xxxxxx; Successione rettificata con denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 19.10.2021 al n.xxxx vol.88888 e trascritta a Bergamo il 22.10.2021 ai n.ri xxxxxx, regolamentate da testamento a rogito dott.Salvatore Lombardo pubblicato il 15.09.2020 e registrato il 18.09.2020 serie 1T n.31796 con il quale xxxxxxxx riceveva il mapp. 1010 sub 4, gli originari 1010 sub 2-3 del catasto fabbricati, e il mapp.2769 del catasto terreni dalla sig.ra xxxxxxxxxx nata a Leffe (Bg) il 05.12.1936 cod.fisc.xxxxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n. Xxxxxx; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. Xxxxxx; La sig.ra xxxxxxxx comprava gli originari mapp.1010/1 PFR, 1010/2 PFR 1011 PFR 1012 PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR e 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_Box al piano terra

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_Box al piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG), Via Cà Bosio, 35

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 insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non è dotato di ascensore nè di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A_Box al piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano terra_Box+ripostiglio	sup lorda di pavimento	62,80	1,00	62,80
		62,80		62,80

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo

spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

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: I-2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 1200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è identificato con un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Debitore esecutato e dal fratello

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata determinata con il criterio sintetico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Peia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI provincia di Bergamo e Agenzie di zona tra cui Leffe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore massimo €/mq 600,00

Valore minimo €/mq 1.200,00;

Altre fonti di informazione: Imprese di mia fiducia che operano nel settore delle costruzioni edili e delle ristrutturazioni..

12.3 Valutazione corpi:

A_Box al piano terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Peia (BG), Cà Bosio, 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.704,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra_Box+ripostiglio	62,80	€ 680,00	€ 42.704,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.704,00
Valore corpo			€ 42.704,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.704,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.352,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A_Box al piano terra	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	62,80	€ 42.704,00	€ 21.352,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.405,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 34.498,40

Valore diritto e quota € 17.249,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.498,40

Allegati

All.01_Schede catastali e visure
All.02_Planimetria stato di fatto
All.03_C.E.
All.04_Doc.fotografica
All.05_Schema bando

07-09-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Ferri