

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 559/2018

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. GIOVANNI PANZERI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Carlo Villa
Codice fiscale: VLLCRL52T12A794M
Partita IVA: 02012000168
Studio in: via todeschini 31 - 24030 Mozzo
Telefono: 035 615153
Fax: 035-615153
Email: archvillacarlo@gmail.com
Pec: carlo.villa@archiworldpec.it

Beni in **Misano Di Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione
via Solferino 37

INDICE

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale su 3 livelli

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A.....	7
Corpo: B.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: A.....	17
Corpo: B.....	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo: A.....	18
Corpo: B.....	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
Corpo: A.....	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: A.....	21
Corpo: B.....	22
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	22
11. STATO DI POSSESSO	22
Corpo: A.....	22
Corpo: B.....	22

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione	23
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
Prezzo base d'asta del lotto.....	24
Regime fiscale della vendita	24

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. GIOVANNI PANZERI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2019 alle 10:00

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Carlo Villa

Data nomina: 19-11-2018

Data giuramento: 10-12-2018

Data sopralluogo: 14-01-2019

Cronologia operazioni peritali: 18.12.2018 - Tentativo contatto con esecutati in Misano Gera d'Adda risultati assenti.

-19.12.2018 - Prima richiesta via Mail eventuali insoluti Ufficio tributi Misano G.A

-19.12.2018 - Richiesta via Mail Ufficio Demografico Misano G.A. per certificato residenza esecutati

-21.12.2018 - Richiesta accesso atti UTC pratiche edilizie

-31.12.2018 - Accesso Agenzia Entrate Bergamo per richiesta planimetrie e visure catastali.

-31.12.2018 - Richiesta comune di Rozzano Estratto atto di Matrimonio con Annotazioni

-08.01.2019 - Seconda Richiesta via Pec insoluti ufficio Tributi di Misano Gera d'Adda.

- 10.01.2019 - Richiesta via Pec insoluti Tari ad Agenzia riscossioni CRESET

-11.01.2019 - Accesso UTC Misano G.A. per visura e copie pratiche edilizie

-11.01.2019 - presa visione del contesto immobile , trovato esecutati all'interno e preso appuntamento congiuntamente a Curatore Dott. Ivan Rinaldi

-14.01.2019 - Accesso e sopralluogo all'immobile con dott.Ivan Rinaldi

-23.01.2019 - Istanza al G. E. dott. Giovanni Panzeri per autorizzazione spesa Pratica Catastale DOCFA - corretta individuazione Sub. 5

-25.01.2019 il G.E. dott. Giovanni Panzeri fissa l'Udienza in data 15.03.2019 alle ore 11:00 per convocazione delle parti

-15.03.2019 IL G.E. dott. Giovanni Panzeri accoglie istanza del CTU e differisce l'udienza alla data 08.07.2019 ore 11:00

- 21.05.2019 L'operazione catastale accolta dal G.E. e dalle Parti non può essere eseguita in quanto il Sub.5 non può essere dichiarato Bene comune non censibile per accertata incongruità degli intestatari.

Beni in **Misano Di Gera D'adda (BG)**
via Solferino 37

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale su 3 livelli

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Solferino 37

Quota e tipologia del diritto

1/2

Quota e tipologia del diritto

1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 50, subalterno 703, indirizzo via Solferino 37, piano T-1-2, comune Misano G.A., categoria CA/3, classe 2, consistenza vani 8,5 , Sup. Cat. m²169 , , rendita € €504,84

Derivante da: VARIAZIONE del 19/02/2007 protocollo n. BG0046230 in atti dal 19/02/2007 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (N. 3580.1/2007)

Confini: IN SENSO ORARIO al Piano Terra : SUB 7 –SUB 9 – SUB 701 CORTILE COMUNE – SUB 701 ; Al p.1-2 altra proprietà , sub 9 , sub 701 , sub 701 cortile comune , via Solferino

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO .

Note generali: IL SUB.5 RISULTA ATTUALMENTE INTESTATO AI

PER QUOTA 2/12 DI PIENA PROPRIETA' ;

PER QUOTA 1/12 DI PIENA

PROPRIETA' ;

PER QUOTA 4/12

DI PIENA PROPRIETA' ;

PER QUOTA

1/12 DI PIENA PROPRIETA' ;

PER QUOTA

1/12 DI PIENA PROPRIETA' ;

PER QUOTA 1/12 DI

PIENA PROPRIETA' ;

PER

QUOTA 1/12 DI PIENA PROPRIETA' ;

- IL SUB. 703 DERIVA , IN FORZA DI DENUNCIA DI VARIAZIONE DEL 19.02.2007 N. 3.580 , PER FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE DEGLI ORIGINALI MAPPALI 50 - SUBAL-

TERNI 6-10-702 ; IL SUB. 702 RISULTA COSTITUITO IN FORZA DI DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE DEL 14.12.2006 N. 4.002 QUALE UNITA' AFFERENTE EDIFICATA IN SOPRAELEVAZIONE - COMUNE AI SUB. 4-7-9-6-10 -- ; I SUBALTERNI 4 -6 DERIVANO , IN FORZA DI DENUNCIA DI VARIAZIONE DEL 09.04.1994 N. 4.340 , PER FUSIONE E FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DEGLI ORIGINARI SUBALTERNI 1 -2 ; I SUBALTERNI 9 -10 DERIVANO , IN FORZA DI DENUNCIA DI VARIAZIONE DEL 12.04.1996 N. 7.440 , PER DIVISIONE DELL'ORIGINARIO SUB. 8 ; I SUBALTERNI 8-7 DERIVANO , IN FORZA DI DENUNCIA DI VARIAZIONE DEL 03.04.1994 N. 4341 , PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DELL'ORIGINARIO SUB.3 ; I SUBALTERNI 3 -1 -2 RISULTANO COSI' COSTITUITI DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30 giugno 1987.

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in CAP: 24040, VIA SOLFERINO 37

Quota e tipologia del diritto

1/6

Quota e tipologia del diritto

1/6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ , foglio 14, particella 50, subalterno 5, indirizzo via Solferino 37, piano T, comune Misano G.A., categoria C/2, classe 1, consistenza M² 2, rendita € €2,38

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/03/2007 protocollo n. BG0068814 in atti dal 25/02/2008 Registrazione : UU Sede : TREVIGLIO Volume : 2008 n. 53 del 0470272008 SUCC.

Confini: IN SENSO ORARIO al Piano Terra : SUB 705 - SUB 703 - SOTTOSCALA COMUNE - SUB 705 SU DUE LATI

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO .

Note generali: IL SUB.5 RISULTA ATTUALMENTE INTESTATO

;
_____ PER QUOTA 2/12 DI PIENA PROPRIETA' ;

_____ PER QUOTA 1/12 DI PIENA PROPRIETA' ;

_____ PER QUOTA 4/12 DI PIENA PROPRIETA' ;

_____ PER QUOTA 1/12 DI PIENA PROPRIETA' ;

_____ PER QUOTA 1/12 DI PIENA PROPRIETA' ;

_____ PER QUOTA 1/12 DI PIENA PROPRIETA' ;

_____ PER QUOTA 1/12 DI PIENA PROPRIETA' ;

- IL SUB. 703 DERIVA , IN FORZA DI DENUNCIA DI VARIAZIONE DEL 19.02.2007 N. 3.580 , PER FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE DEGLI ORIGINARI MAPPALI 50 - SUBALTERNI 6-10-702 ; IL SUB. 702 RISULTA COSTITUITO IN FORZA DI DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE DEL 14.12.2006 N. 4.002 QUALE UNITA' AFFERENTE EDIFICATA IN SOPRAELEVAZIONE - COMUNE AI SUB. 4-7-9-6-10 -- ; I SUBALTERNI 4 -6 DERIVANO , IN FORZA DI DENUNCIA DI VARIAZIONE DEL 09.04.1994 N. 4.340 ,

PER FUSIONE E FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DEGLI ORIGINARI SUBALTERNI 1 -2 ; I SUBALTERNI 9 -10 DERIVANO , IN FORZA DI DENUNCIA DI VARIAZIONE DEL 12.04.1996 N. 7.440 , PER DIVISIONE DELL'ORIGINARIO SUB. 8 ; I SUBALTERNI 8-7 DERIVANO , IN FORZA DI DENUNCIA DI VARIAZIONE DEL 03.04.1994 N. 4341 , PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DELL'ORIGINARIO SUB.3 ; I SUBALTERNI 3 -1 -2 RISULTANO COSI' COSTITUITI DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30 giugno 1987.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

l'immobile è ubicato nel perimetro denominato " Nuclei di antica formazione" del PGT , più precisamente Centro Storico con definizione di "Edifici a destinazione residenziale" , sono ammesse opere di Manutenzione Ordinaria , Straordinaria e di Ristrutturazione .

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Poste Italiane (normale), Scuola Materna (normale), Istituto Comprensivo (buono), farmacia (normale), Biblioteca (normale), Municipio (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Caravaggio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Santuario di Caravaggio.

Principali collegamenti pubblici: Autobus SAI TREVIGLIO 800 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Unità residenziale su tre piani ubicata in centro storico all'interno di fabbricato costituito da n° 4 unità abitative con cortile E parti comuni

Superficie complessiva di circa mq **188,35**

E' posto al piano: Terra - primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato ante 2 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Ristrutturato - Fine lavori -Agibilità anno 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. Terra e Primo h media 2,80 piano secondo a falde h media 2,50

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' accesso all'immobile avviene da cancello manuale , attraversando cortile comune a piano terra, direttamente alla porzione di proprietà Sub.703 che costituisce un unico vano con porzione del sub 9 di altra proprietà , dal piano terra parte il vano scale che immette all'unità al piano primo suddivisa in : ingresso - soggiorno -cottura disimpegno - bagno -camera -un balcone - scala in legno interna di accesso al piano secondo con travi a vista suddiviso in : disimpegno - bagno - cameretta - camera con terrazza .

L'abitazione al suo interno risulta in buone condizioni di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno

	protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano secondo
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano primo
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Note: al piano secondo l'illuminazione è garantita anche da lucernari tipo velux .
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piano terra e primo
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano secondo
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: ghiaia condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Cortile comune
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Porzione al piano terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano primo e secondo
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Porta di ingresso al piano primo
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI

<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO CON CALDAIA A GAS
<i>Stato impianto</i>	NORMALE
<i>Potenza nominale</i>	24 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI



accesso da via Solferino



PROSPETTO NORD



CONTESTO - VIA SOLFERINO



ACCESSO DAL CORTILE COMUNE



PORZIONE DI PORTICO DI ACCESSO ALLA SCALA



SCALA COMUNE



INGRESSO CUCINA - SCALA AL P.SECONDO



SOGGIORNO



CORRIDOIO P.SECONDO



BAGNO



CAMERA



CAMERETTA



TERRAZZA



DISIMPEGNO

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

PORZIONE DI PIANEROTTOLO A PIANO TERRA

Superficie complessiva di circa mq **2,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato ante 2 settembre 1967

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' accesso all'immobile avviene da cancello con apertura manuale , attraversando cortile comune a piano terra, direttamente alla porzione di proprietà sub.703 ed attraverso il sub. 703 si accede al sub. 5

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 24040, VIA SOLFERINO 37

Numero pratica: DIA 31 /2006 DEL 06.06.2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RECUPERO SOTTOTETTO E COSTRUZIONE SCALA INTERNA

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 24040, VIA SOLFERINO 37

Numero pratica: L.E. Protocollo N. 72/1969

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: SOSTANZIALE RIFORMA DEL LOCALE CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. N. 72/1969

Rilascio in data al n. di prot. N. 72/1969

NOTE: LA LICENZA EDILIZIA COMPRENDE LA FORMAZIONE DI NUOVA SCALA DI CUI LA PORZIONE SUB.5

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in CAP: 24040, VIA SOLFERINO 37

Numero pratica: L.E. Protocollo N. 72/1969

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: SOSTANZIALE RIFORMA DEL LOCALE CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. N. 72/1969

Rilascio in data al n. di prot. N. 72/1969

NOTE: LA LICENZA EDILIZIA COMPRENDE LA FORMAZIONE DI NUOVA SCALA DI CUI LA PORZIONE SUB.5

Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Solferino 37

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: MANCATA FORMAZIONE DI TAVOLATO TRA L'INGRESSO E IL SOGGIORNO CON RELATIVA PORTA IN CONTRASTO CON LA DIA E VARIANTE E LA PLANIMETRIA

Regolarizzabili mediante: VARIANTE IN Sanatoria SENZA OPERE

Descrizione delle opere da aggiornare: NESSUNA

Oneri di regolarizzazione	
DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 50,00
SANZIONE AMMINISTRATIVA	€ 1.000,00
PRESTAZIONE PROFESSIONALE PER VARIANTE	€ 1.000,00
VARIAZIONE SCHEDA CATASTALE	€ 600,00
Totale oneri: € 2.650,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: LA DIFFORMITA RILEVATA è SANABILE

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in CAP: 24040, VIA SOLFERINO 37

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Solferino 37

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	NUMERO 20 del 28.07.2016
Zona omogenea:	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	CAPO V - PIANO DELLE REGOLE PAG.38-44
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	NUMERO 13 del 23.05.2016
Zona omogenea:	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	CAPO V - PIANO DELLE REGOLE PAG. DA 38.44
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:	ESISTENTE
Rapporto di copertura:	ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	ESISTENTE
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	UNA TANTUM 5% DELLA SLP PER ESIGENZE DI TIPO IGIENICO SANITARIO DIETRO PARERE FAVOREVOLE DELLA COMMISSIONE DEL OPAE-SAGGIO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in CAP: 24040, VIA SOLFERINO 37

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Solferino 37

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in CAP: 24040, VIA SOLFERINO 37

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

PER

QUOTA 1/12 DI PIENA PROPRIETA' ;

PER QUOTA 1/12 DI PIENA PROPRIE-

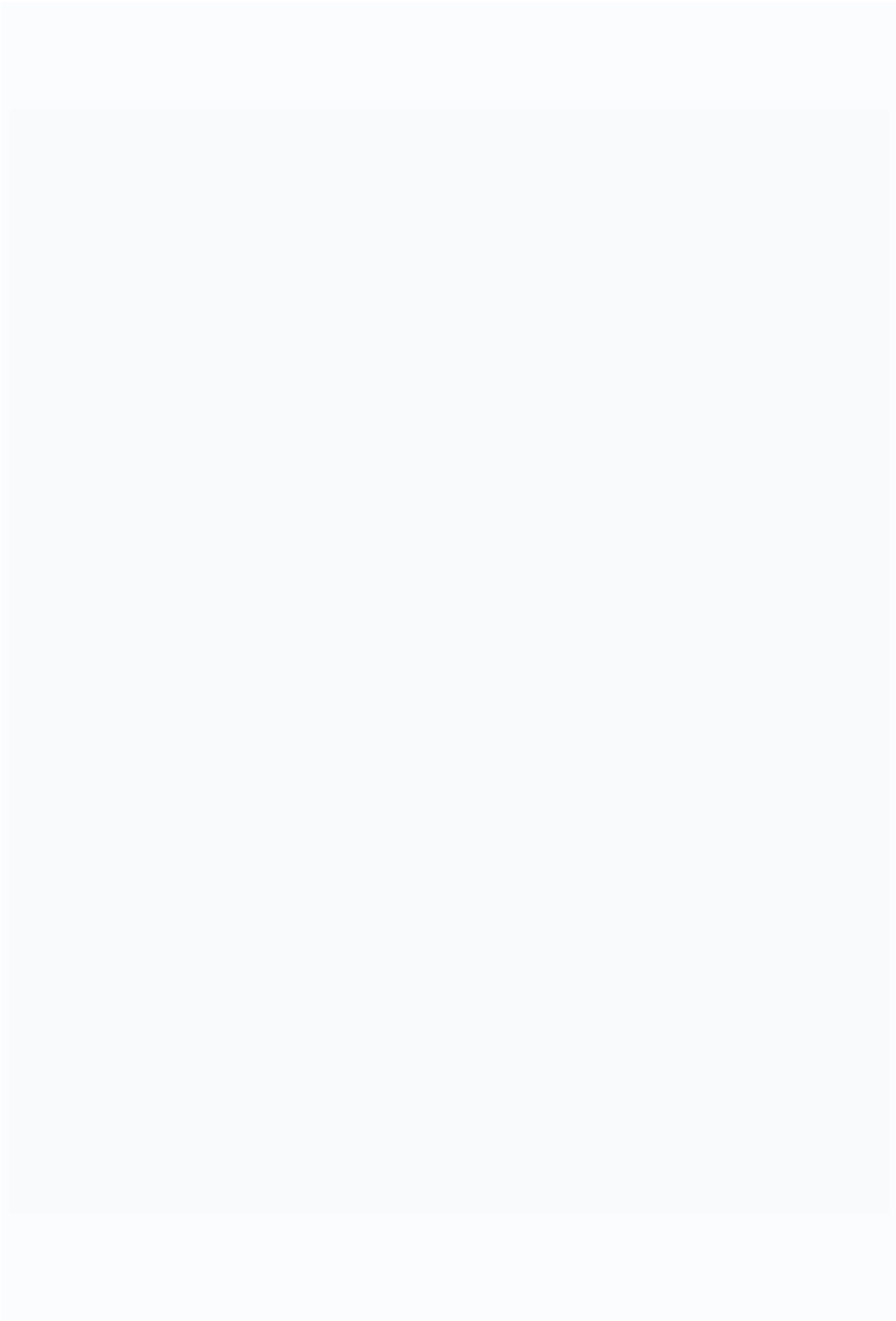
TA' ; IN CAPO MAPP. 50 SUB. 703 E QUOTA 1/2 CIASCUNO PIENA PROPRIETA' In forza di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni - a rogito di NOTAIO DOTT. ELIO LUOSI , in data 06.09.2002 , REP. n. 44.902; trascritto a BERGAMO, in data 12.09.2002 , ai nn. 40.451/ 29.276

QUOTA 1/1 DI

PIENA PROPRIETA' ORIGINARI MAPP. 50 SUBB.1 E 2 al. In forza di denuncia di successione; registrato a TREVIGLIO - UFFICIO REGISTRO. in data , ai nn. 56/ VOL. 188; trascritto a BERGAMO, in data , ai nn. 3.732/ 3.093.

Note:

RICEVEVA PER QUOTA 1/1 GLI ORIGINARI MAPP. 50 SUBB. 1 E 2



Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

Derivante da: ATTO A ROGITO NOTAIO ELIO LUOSI ; A rogito di DOTT. ELIO LUOSI in data 06/09/2002 ai nn. 44903; Registrato a BERGAMO in data 12/09/2002 ai nn. 40453/10767; Importo ipoteca: € 126.000; Importo capitale: € 84.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: ATTO A ROGITO; A rogito di NOTAIO DOTT. RAFFAELE CATRI in data 14/12/2006 ai nn. 634275; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 29/12/2006 ai nn. 84486/20624; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 200.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a BERGAMO in data 01/06/2018 ai nn. 4750 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/06/2018 ai nn. 31015/21709.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

Derivante da: ATTO A ROGITO NOTAIO ELIO LUOSI ; A rogito di DOTT. ELIO LUOSI in data 06/09/2002 ai nn. 44903; Registrato a BERGAMO in data 12/09/2002 ai nn. 40453/10767; Importo ipoteca: € 126.000; Importo capitale: € 84.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: ATTO A ROGITO; A rogito di NOTAIO DOTT. RAFFAELE CATRI in data 14/12/2006 ai nn. 634275; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 29/12/2006 ai nn. 84486/20624; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 200000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a BERGAMO in data 01/06/2018 ai nn. 4750 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/06/2018 ai nn. 31015/21709.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 economico [A3] sito in Misano Di Gera D'adda (BG), via Solferino 37

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Misano Di Gera D'adda (BG), VIA SOLFERINO 37

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - NEL FASCICOLO DICHIARAZIONI (P.E. DIA 74/06 - Variante DIA 31/06) E' INCLUSA LA RELAZIONE TECNICA INERENTE SOLUZIONI PROGETTUALI DELLE OPERE PREVISTE PER LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (LEGGE 09.01.1989 N°13 - D.M. N° 236/89 - LEX N° 104/92)

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: Risultano Tributi Comunali INSOLUTI : TASI 2014-2015 € 256=

TARI/TARES/TARSU €2473,82=

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Misano Di Gera D'adda (BG), VIA SOLFERINO 37

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): IL SUB.5 SI IDENTIFICA IN UNA PORZIONE DI RAMPA DI SCALE (m²) ED E' CATASTALMENTE IMPROPRIAMENTE CLASSIFICATO C/2 (MAGAZZINO , LOCALE DEPOSITO) , IN COM-PROPRIETA' TRA GLI ESECUTATI (QUOTA 2/12 CIASCUNO PER UN TOTALE DI 4/12) CON ALTRI PROPRIETARI :

NELLA RELAZIONE DEL NOTAIO DOTT. STEFANO FINARDI AL CAPITOLO PROPRIETA' E PROVENIENZA , LO STESSO DICHIARA : "...nonché quota di comproprietà delle parti comuni condominiali corrispondenti probabilmente alla porzione di cui al mappale 50 subalterno 5" ..LA PLANIMETRIA DEL SUB. 5 NONE' REPERIBILE AL CATASTO FABBRICATI , IL CTU HA REPERITO LA PLANIMETRIA, IN OGGETTO , PRESSO IL TECNICO CHE HA REDATTO LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AL SUB. 703 (ABITAZIONE) . NON E' STATO POSSIBILE TRASFORMARE IL SUB.5 COME BENE COMUNE NON CENSIBILE IN QUANTO HANNO TRASFERITO LE LORO PROPRIETA' AD ESCLUSIONE DEL SUB.5

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - NEL FASCICOLO DICHIARAZIONI (P.E. DIA 74/06 - Variante DIA 31/06) E' INCLUSA LA RELAZIONE TECNICA INERENTE SOLUZIONI PROGETTUALI DELLE OPERE PREVISTE PER LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (LEGGE 09.01.1989 N°13 - D.M. N° 236/89 - LEX N° 104/92)

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:

VERIFICA DIMENSIONI IN LOCO CON CONFRONTO PLANIMETRIA Catastale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO PRIMO E SECONDO	sup lorda di pavimento	169,55	0,88	149,20
BALCONE	sup lorda di pavimento	4,00	0,33	1,32
TERRAZZA	sup lorda di pavimento	9,60	0,25	2,40
PORTICO	sup lorda di pavimento	5,20	0,20	1,04
		188,35		153,96

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: 1-2018

Zona: Misano Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 900

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
RIPOSTIGLIO (VA-NO SCALA)	sup lorda di pavimento	2,00	0,25	0,50
		2,00		0,50

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: 1-2018

Zona: Misano Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Misano Di Gera D'adda (BG), via Solferino 37

Libero

Note: Alla data del sopralluogo (14.01.2019) gli esecutati risultano emigrati ad Edimburgo (REGNO UNITO) , l'unità immobiliare è arredata.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Misano Di Gera D'adda (BG), VIA SOLFERINO 37

Libero

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

Metodo comparativo e applicazione media ponderale dei coefficienti di valutazione per : piano, edificio senza ascensore, vicinanza trasporti pubblici , coefficiente di categoria , coefficiente di parcheggio .

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo - Comune censuario di Misano Gera d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Misano Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): si attribuisce un parametro medio pari a € 750 /m² residenziale

;

Altre fonti di informazione: Vetusta da 5 a 20 anni € 900

Vetusta (recenti) da 3 a 15 anni € 1100

Valore €1000/m².

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]****Misano Di Gera D'adda (BG), via Solferino 37**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.500,00.

Metodo comparativo e applicazione media ponderale dei coefficienti di valutazione per : piano, edificio senza ascensore, vicinanza trasporti pubblici , coefficiente di categoria , coefficiente di parcheggio .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE PIANO PRIMO E SECONDO	149,20	€ 900,00	€ 134.280,00
BALCONE	1,32	€ 900,00	€ 1.188,00
TERRAZZA	2,40	€ 900,00	€ 2.160,00
PORTICO	1,04	€ 900,00	€ 936,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.564,00
arrotondamento detrazione di € 64.00			€ -64,00
Valore corpo			€ 138.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.500,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]**Misano Di Gera D'adda (BG), via Solferino 37**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RIPOSTIGLIO (VANO SCALA)	0,50	€ 900,00	€ 450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 450,00
Valore corpo			€ 450,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 450,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 150,00
------------------------------------	----------

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 economico [A3]	153,96	€ 138.500,00	€ 138.500,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,50	€ 450,00	€ 150,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 22.390,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.560,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 110.000,00

Valore diritto e quota € 109.762,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **110.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

non SOGGETTO ad IMPONIBILITA' IVA

30-05-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Carlo Villa