

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 212/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana
Codice fiscale: FMNLR60P03A794N
Studio in: Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo
Telefono: 035 4124046
Email: arch.a.fiumana@awn.it
Pec: alberto.fiumana@archiworldpec.it

Beni in **Vigolo (BG)**
Località/Frazione
Via San Rocco n. 10

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
Corpo: C.....	6
Corpo: D	6
Corpo: E	7
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A.....	8
Corpo: B.....	10
Corpo: C.....	13
Corpo: D	15
Corpo: E	16
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: A.....	17
Corpo: B.....	17
Corpo: C.....	17
Corpo: D	17
Corpo: E.....	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	17
Corpo: A.....	17
Corpo: B.....	18
Corpo: C.....	18
Corpo: D	19
Corpo: E.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: A.....	20
Corpo: B.....	20
Corpo: C.....	20

Corpo: D	21
Corpo: E	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
Corpo: A.....	21
Corpo: B.....	21
Corpo: C.....	21
Corpo: D	21
Corpo: E.....	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Corpo: A.....	22
Corpo: B.....	22
Corpo: C.....	22
Corpo: D	22
Corpo: E.....	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	24
Corpo: A.....	24
Corpo: B.....	24
Corpo: C.....	24
Corpo: D	25
Corpo: E.....	25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	25
11. STATO DI POSSESSO	25
Corpo: A.....	25
Corpo: B.....	25
Corpo: C.....	25
Corpo: D	25
Corpo: E.....	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	26
Criterio di stima	26
Fonti d'informazione	26
Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28
Regime fiscale della vendita	28

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-05-2023 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana

Data nomina: 31-07-2022

Data giuramento: 02-08-2022

Data sopralluogo: 11-11-2022

Cronologia operazioni peritali: In data 11/11/2023, ore 15:00 veniva svolto il sopralluogo con accesso ai beni pignorati alla presenza, oltre allo scrivente esperto stimatore, del delegato del custode, dott. Matteo Giacomini, e della nuora del debitore esecutato OMISSIS.

Beni in **Vigolo (BG)**
Via San Rocco n. 10

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Rocco n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

- foglio 13, **particella 138, subalterno 701** (ex mapp. 138 sub. 1 - 2090 sub. 1 - 125 sub. 5 - graffati), scheda catastale n. BG0031626 in data 13/03/2023, indirizzo via San Rocco n. 10, piano T, comune Vigolo (codice L894), categoria C/2, classe 2, consistenza 14 mq., superficie Totale: 20 mq., rendita € 20,97

Confini: Confini della cantina-lavanderia da nord in senso orario:

- piano terra: - altre unità immobiliari di cui ai mapp. 137 - mapp. 3872, terrapieno, locale centrale termica comune, cortile comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

- foglio 13, **particella 2090, subalterno 701 - particella 125, subalterno 701 (graffate)** - (ex mapp. 138 sub. 1 - 2090 sub. 1 - 125 sub. 5 - graffati) , scheda catastale n. BG0031626 in data 13/03/2023, indirizzo via San Rocco n. 10, piano T-1, comune Vigolo (codice L894), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: 108 mq. - Totale escluse aree scoperte: 105 mq. , rendita € 147,19

Confini: Confini dell'appartamento da nord in senso orario:

- piano terra (rialzato): - altra unità immobiliare di cui al mapp. 126, cortile comune, terrapieno, altra unità immobiliare di cui al mapp. 148, prospetto su via San Rocco.

- piano primo: - altra unità immobiliare di cui al mapp. 126, cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mapp. 2090 sub. 2 - mapp. 138 sub. 2 (graffati) , altra unità immobiliare di cui al mapp. 148, prospetto su via San Rocco.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Rocco n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

- foglio 13, **particella 138, subalterno 2 - particella 2090, subalterno 2 (graffate)**, scheda catastale n. BG0033508 in data 16/03/2023, indirizzo via San Rocco n. 10, piano 1, comune Vigolo (codice L894), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale: 63 mq. - Totale escluse aree scoperte: 62 mq. , rendita € 88,31

Confini: Confini dell'appartamento da nord in senso orario:

- piano primo: - altre unità immobiliari di cui al mapp. 137, mapp. 3872 , mapp. 138 sub. 3 - mapp. 2090 sub. 3 (graffate), mapp. 1947, mapp. 148, mapp. 2090 sub. 701 - mapp. 125 sub. 701 (graffate), cortile comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Rocco n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

- foglio 13, **particella 138, subalterno 3 - particella 2090, subalterno 3 (graffate)**, scheda catastale n. BG0033507 in data 16/03/2023, indirizzo via San Rocco n. 10, piano 1-2, comune Vigolo (codice L894), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale: 61 mq. - Totale escluse aree scoperte: 54 mq. , rendita € Euro 88,31

Confini: Confini dell'appartamento da nord in senso orario: - piano primo: - altre unità immobiliari di cui ai mapp. 138 sub. 2 - mapp. 2090 sub. 2 (graffate), mapp. 3872, mapp. 1947, mapp. 138 sub. 2 - mapp. 2090 sub. 2 (graffate), ballatoio-disimpegno comune. - piano secondo: - altre unità immobiliari di cui ai mapp. 137, mapp. 3872, mapp. 1947, mapp. 148, mapp. 2090 sub. 701 - mapp. 125 sub. 701 (graffate), cortile comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: D.

Box auto [C6] sito in Via Roma n. sn

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

- foglio 13, **particella 281, subalterno 722**, scheda catastale n. 000224529 in data 03/07/2002, indirizzo via Roma n. sn, piano S2, comune Vigolo (codice L894), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie Totale: 21 mq., rendita € Euro 24,17

Confini: Confini del box auto da nord in senso orario:

- piano secondo interrato: - parcheggio pubblico, terrapieno, altra unità immobiliare di cui al mapp. 281 sub. 723, corsello-area di manovra di cui al mapp. 281 sub. 703

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: E.

Terreni agricoli sito in Via Gulmezzo n. sn

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS

- sezione censuaria Vigolo (codice L894), foglio 9, **particella 2185**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 160 mq., reddito dominicale: € Euro 0,07, reddito agrario: € Euro 0,03

Confini: Confini del terreno da nord in senso orario: - mapp. 3074, mapp. 2761

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS

- sezione censuaria Vigolo (codice L894), foglio 9, **particella 3075**, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 250 mq., reddito dominicale: € Euro 0,45, reddito agrario: € Euro 0,71

Confini: Confini del terreno da nord in senso orario: - mapp. 3074, mapp. 2760, mapp. 279, mapp. 276, sentiero detto via Gulmezzo

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Complesso immobiliare di civile abitazione elevantesi a tre piani fuori terra, composto da n. 3 appartamenti con n. 1 box auto e terreni boschivi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Autobus da e per il capoluogo di provincia 0,1 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra (rialzato) e primo di un complesso immobiliare elevantesi a tre piani fuori terra, con locali accessori (cantina-lavanderia) al piano terra.

L'appartamento è costituito, al piano terra, da ingresso, soggiorno, cucina ed un bagno, mentre al piano primo due camere da letto.

Al piano terra sono ubicati un locale cantina ed un locale lavanderia aventi superficie lorda complessiva di circa mq. 20,00.

Il collegamento tra i piani è assicurato da scala interna all'appartamento, collegante l'ingresso al piano terra con le camere da letto al piano primo.

L'accesso principale all'immobile è posto al piano terra (rialzato) e avviene, tramite porta pedonale, dalla scala comune posta nel cortile comune.

A ciascun piano esistono due balconi prospettanti su via San Rocco, aventi superficie di circa mq. 5,50 ciascuno.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 105,00.

Superficie complessiva di circa mq **136,00**

E' posto al piano: terra (rialzato) e primo

L'edificio è stato costruito in epoca remota antecedente al 01/09/1967.

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 al piano terra, m. 2,40 al piano rialzato e variabile tra m. 2,20 e m. 2,40 al piano primo

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione, con finiture ed impianti assai vetusti. Presenta infiltrazioni umide dalla copertura.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno e/o c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno e/o C.A. misto laterizio condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e/o muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta doppia o singola a battente con vetro-camera materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno e/o plastica condizioni: mediocre

<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e/o con specchiature in vetro condizioni: mediocre
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle di grés condizioni: mediocre
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette in scaglie di marmo condizioni: mediocre
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: mediocri
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: mediocri
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: mediocri
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: mediocre
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: mediocri conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro e/o rame condizioni: mediocri conformità: da collaudare

<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: mediocri conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame e/o acciaio diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: mediocri conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato con caldaia alimentata a metano
<i>Stato impianto</i>	non in uso
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **B**

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un complesso immobiliare elevantesi a tre piani fuori terra.

L'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno, cucina, una camera da letto, bagno e disimpegno.

L'accesso ed il collegamento tra la zona giorno e la zona notte avviene attraverso il ballatoio-disimpegno comune, collegato alla scala comune posta nel cortile comune.

L'appartamento possiede ballatoio-balcone di accesso di pertinenza esclusiva, avente superficie di circa mq. 4.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 60,00.

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito in epoca remota antecedente al 01/09/1967

ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in assai mediocre stato di conservazione, con finiture ed impianti assai vetusti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno e/o c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno e/o C.A. misto laterizio condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e/o muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente con vetro singolo. materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno e pvc condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e/o con specchiature in vetro condizioni: mediocri
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: mediocri
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: mediocri
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di grés condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: marmette in scaglie di marmo condizioni: mediocri
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: mediocri
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: mediocri

<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: mediocri
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: mediocri conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro e/o rame condizioni: mediocri conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: mediocri conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame e/o acciaio diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: mediocri conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato con caldaia alimentata a metano
<i>Stato impianto</i>	non in uso
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo C

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un complesso immobiliare elevantesi a tre piani fuori terra.

L'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno, cucina, una camera da letto e bagno.

Il collegamento tra la zona giorno e la zona notte avviene attraverso un balcone-ballatoio di pertinenza esclusiva.

L'accesso avviene tramite una scala esterna di pertinenza esclusiva collegante il piano primo con il piano secondo.

Il balcone-ballatoio e la scala suddescritti hanno superficie di circa mq. 22

Il collegamento tra piano terra e piano primo avviene tramite scala comune posta nel cortile comune.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 60,00.

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito in epoca remota antecedente al 01/09/1967

ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,65

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in assai mediocre stato di conservazione, con finiture ed impianti assai vetusti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno e/o c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno e/o C.A. misto laterizio condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e/o muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente con vetro singolo. materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno e pvc condizioni: mediocre
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e/o con specchiature in vetro condizioni: mediocre

<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: mediocre
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: mediocre
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle di grés condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette in scaglie di marmo condizioni: mediocre
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: mediocri
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: mediocri
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: mediocri
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: mediocri
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: mediocri conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro e/o rame condizioni: mediocri conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: mediocri conformità: da collaudare

<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame e/o acciaio diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: mediocri conformità: da collaudare
----------------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato con caldaia alimentata a metano
<i>Stato impianto</i>	non in uso
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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

Descrizione: **Box auto [C6]** di cui al corpo **D**

Box auto posto al piano secondo interrato di un complesso immobiliare elevantesi a tre piani fuori terra, più due piani interrati.

L'accesso al box avviene direttamente dal corsello comune, comunicante con l'adiacente parcheggio pubblico.

Il box auto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 21,00.

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: secondo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: piana materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Fondazioni</i>	tipologia: continue e/o travi rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio a lastre predalles completato in opera condizioni: buone

<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in laterizio e/o blocchi in cls e/o c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
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

Descrizione: **Terreni agricoli** di cui al corpo **E**

Terreni a prato/bosco ceduo, posti in Valle Fontana.
L'accesso ai beni avviene dal sentiero detto via Gulmezzo.
I terreni hanno superficie complessiva catastale di circa mq.410,00.

Superficie complessiva di circa mq **410,00**

Stato di manutenzione generale: mediocre.

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Rocco n. 10

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

Note: L'immobile è inserito nel tessuto edilizio del centro storico del Comune di Vigolo ed è stato edificato in epoca remota antecedente al 01/09/1967. Non sono state reperite pratiche edilizie anche successive alla suddetta data.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Rocco n. 10

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

Note: L'immobile è inserito nel tessuto edilizio del centro storico del Comune di Vigolo ed è stato edificato in epoca remota antecedente al 01/09/1967. Non sono state reperite pratiche edilizie anche successive alla suddetta data.

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Rocco n. 10

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

Note: L'immobile è inserito nel tessuto edilizio del centro storico del Comune di Vigolo ed è stato edificato in epoca remota antecedente al 01/09/1967. Non sono state reperite pratiche edilizie anche successive alla suddetta data.

Identificativo corpo: D.

Box auto [C6] sito in Via Roma n. sn

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

Note: L'immobile è stato edificato a seguito Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale di Vigolo n. 63 del 24/08/2001.

Identificativo corpo: E.

Terreno agricolo sito in Via Gulmezzo n. sn

Il terreno agricolo non è stato oggetto di pratiche edilizie.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Rocco n. 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 15 del 07/11/2010 e n. 24 del 19/09/2016 (Variante)
Zona omogenea:	Tessuto Storico Consolidato- Ambito dell'Edilizia Storica - GRADO 3° Edifici soggetti alla Conservazione dell'impianto e anche con modifiche delle aperture e delle finiture esterne (art. 15 e art. 16)

Norme tecniche di attuazione:	In tale ambito, con Grado 3° di intervento, gli edifici sono soggetti alla conservazione dell'impianto anche con modifiche delle aperture e delle finiture esterne con soluzioni compositive e di finiture coerenti con i caratteri linguistico-ambientali del nucleo storico. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Per le specifiche di dettaglio si rimanda agli art. 15 e 16 delle N.T.A del Piano delle Regole, allegati alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Rocco n. 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 15 del 07/11/2010 e n. 24 del 19/09/2016 (Variante)
Zona omogenea:	Tessuto Storico Consolidato - Ambito dell'Edilizia Storica - GRADO 3° Edifici soggetti alla Conservazione dell'impianto e anche con modifiche delle aperture e delle finiture esterne (art. 15 e art. 16)
Norme tecniche di attuazione:	In tale ambito, con Grado 3° di intervento, gli edifici sono soggetti alla conservazione dell'impianto anche con modifiche delle aperture e delle finiture esterne con soluzioni compositive e di finiture coerenti con i caratteri linguistico-ambientali del nucleo storico. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Per le specifiche di dettaglio si rimanda agli art. 15 e 16 delle N.T.A del Piano delle Regole, allegati alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Rocco n. 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 15 del 07/11/2010 e n. 24 del 19/09/2016 (Variante)
Zona omogenea:	Tessuto Storico Consolidato - Ambito dell'Edilizia Storica - GRADO 3° Edifici soggetti alla Conservazione dell'impianto e anche con modifiche delle aperture e delle finiture esterne (art. 15 e art. 16)

Norme tecniche di attuazione:	In tale ambito, con Grado 3° di intervento, gli edifici sono soggetti alla conservazione dell'impianto anche con modifiche delle aperture e delle finiture esterne con soluzioni compositive e di finiture coerenti con i caratteri linguistico-ambientali del nucleo storico. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Per le specifiche di dettaglio si rimanda agli art. 15 e 16 delle N.T.A del Piano delle Regole, allegati alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: D.

Box auto [C6] sito in Via Roma n. sn

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 15 del 07/11/2010 e n. 24 del 19/09/2016 (Variante)
Zona omogenea:	Aree a parcheggio
Norme tecniche di attuazione:	Le aree destinate a parcheggio possono essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: E.

Terreni agricoli sito in Via Gulmezzo n. sn

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 15 del 07/11/2010 e n. 24 del 19/09/2016 (Variante)
Zona omogenea:	mapp. 2185: Aree a verde pubblico; mapp. 3075: Ambiti boscati.
Norme tecniche di attuazione:	Le aree a verde pubblico sono da utilizzarsi per la realizzazione di spazi a verde da attrezzarsi con sistemazioni a giardino o parco o per la realizzazione di attrezzature sportive. Negli ambiti boscati è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola. Gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da imprenditori/aziende agricole.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Rocco n. 10

Conformità catastale:

Dall'esame dei documenti catastali è risultato che la documentazione agli atti non risulta aggiornata allo stato di fatto degli beni oggetto della presente procedura. In particolare, è risultato che l'appartamento presenta difformità nella suddivisione interna dei locali sia al piano terra (rialzato) e sia al piano primo. Inoltre non risulta corretto il numero civico indicato agli atti. Le difformità sono regolarizzabili mediante "Denuncia di Variazione Catastale" per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica. Al fine di identificare correttamente gli immobili per l'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, la denuncia di variazione catastale di cui sopra, come previsto dal mandato conferito, è già stata effettuata, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo, a cura dello scrivente Esperto Estimatore con Dichiarazione n. BG0031626 del 13/03/2023.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni e variazione toponomastica.

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

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Rocco n. 10

Conformità catastale:

Dall'esame dei documenti catastali è risultato che la documentazione agli atti non risulta aggiornata allo stato di fatto degli beni oggetto della presente procedura. In particolare, è risultato che l'appartamento presenta difformità nella suddivisione interna dei locali. Inoltre non risulta corretto il numero civico indicato agli atti. Le difformità sono regolarizzabili mediante "Denuncia di Variazione Catastale" per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica. Al fine di identificare correttamente gli immobili per l'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, la denuncia di variazione catastale di cui sopra, come previsto dal mandato conferito, è già stata effettuata, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo, a cura dello scrivente Esperto Estimatore con Dichiarazione n. BG0033508 del 16/03/2023.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni e variazione toponomastica.

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

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Rocco n. 10

Conformità catastale:

Dall'esame dei documenti catastali è risultato che la documentazione agli atti non risulta aggiornata allo stato di fatto degli beni oggetto della presente procedura. In particolare, è risultato che l'appartamento presenta difformità nella suddivisione interna dei locali. Inoltre non risulta corretto il numero civico indicato agli atti. Le difformità

sono regolarizzabili mediante "Denuncia di Variazione Catastale" per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica. Al fine di identificare correttamente gli immobili per l'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, la denuncia di variazione catastale di cui sopra, come previsto dal mandato conferito, è già stata effettuata, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo, a cura dello scrivente Esperto Estimatore con Dichiarazione n. BG0033507 del 16/03/2023.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni e variazione toponomastica.

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

Identificativo corpo: D.

Box auto [C6] sito in Via Roma n. sn

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

Identificativo corpo: E.

Terreni agricoli sito in Via Gulmezzo n. sn

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C e E

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:
OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D e E

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 popolare [A4] sito in Vigolo (BG), Via San Rocco n. 10
Nessuno

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vigolo (BG), Via San Rocco n. 10
Nessuno

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vigolo (BG), Via San Rocco n. 10
Nessuno

Identificativo corpo: D

Box auto [C6] sito in Vigolo (BG), Via Roma n. sn
Nessuno

Identificativo corpo: E

Terreni agricoli sito in Vigolo (BG), Via Gulmezzo n. sn
Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Vigolo (BG), Via San Rocco n. 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 500,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in Vigolo (BG), Via San Rocco n. 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 300,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

sito in Vigolo (BG), Via San Rocco n. 10
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 300,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D

sito in Vigolo (BG), Via Roma n. sn
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 100,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E

sito in Vigolo (BG), Via Gulmezzo n. sn
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 50,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura: 33% per i locali di pertinenza dell'abitazione posti al piano terra, 33% per i balconi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Appartamento a piano terra (rialzato) e piano primo	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
- Cantina-lavanderia a piano terra	sup lorda di pavimento	20,00	0,33	6,60
- Balconi	sup lorda di pavimento	11,00	0,33	3,63
		136,00		115,23

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri, con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura: 33% per i balconi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Appartamento a piano primo	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
- Ballatoio-balcone	sup lorda di pavimento	4,00	0,33	1,32
		64,00		61,32

Identificativo corpo: C

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri, con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura: 33% per i balconi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Appartamento a piano secondo	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
- Ballatoio-balcone-scala esclusiva	sup lorda di pavimento	22,00	0,33	7,26
		82,00		67,26

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

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Box auto	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

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

La superficie viene calcolata computando la superficie catastale dei terreni.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Terreno agricolo mapp. 2185	sup reale lorda	160,00	1,00	160,00
- Terreno agricolo mapp. 3075	sup reale lorda	250,00	1,00	250,00
		410,00		410,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Le unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare con le sue pertinenze (box auto e terreni agricoli), per le loro caratteristiche tipologico-funzionali, nonché per le caratteristiche commerciali dei beni, in rapporto al mercato immobiliare della zona, non sono divisibili. Pertanto le unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare, il box auto ed i terreni agricoli, costituiscono un unico lotto.

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

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vigolo (BG), Via San Rocco n. 10
Libero**

Identificativo corpo: B

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vigolo (BG), Via San Rocco n. 10
Libero**

Identificativo corpo: C

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vigolo (BG), Via San Rocco n. 10
Libero**

Identificativo corpo: D

**Box auto [C6] sito in Vigolo (BG), Via Roma n. sn
Libero**

Identificativo corpo: E

**Terreni agricoli sito in Vigolo (BG), Via Gulmezzo n. sn
Libero**

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

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, passaggi pedonali comuni, corsello carrabile, ecc.).

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

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

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

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta libero, la vetustà del fabbricato, edificato in epoca remota prima dell'anno 1967, la sua ubicazione, posto in zona centrale, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico-costruttive quali altezza di piano, orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, aerilluminazione, qualità delle finiture interne ed esterne, ecc., nonché il suo stato di conservazione che può essere considerato assai mediocre per il complesso immobiliare residenziale e sufficiente per il box auto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Vigolo;

Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]****Vigolo (BG), Via San Rocco n. 10**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.661,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Appartamento a piano terra (rialzato) e piano primo	105,00	€ 700,00	€ 73.500,00
- Cantina-lavanderia a piano terra	6,60	€ 700,00	€ 4.620,00
- Balconi	3,63	€ 700,00	€ 2.541,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.661,00
Valore corpo			€ 80.661,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.661,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.887,00

**B. Abitazione di tipo popolare [A4]
Vigolo (BG), Via San Rocco n. 10**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.660,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Appartamento a piano primo	60,00	€ 500,00	€ 30.000,00
- Ballatoio-balcone	1,32	€ 500,00	€ 660,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.660,00
Valore corpo			€ 30.660,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.220,00

**C. Abitazione di tipo popolare [A4]
Vigolo (BG), Via San Rocco n. 10**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.630,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Appartamento a piano secondo	60,00	€ 500,00	€ 30.000,00
- Ballatoio-balcone-scala esclusiva	7,26	€ 500,00	€ 3.630,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.630,00
Valore corpo			€ 33.630,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.630,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.210,00

**D. Box auto[C6]
Vigolo (BG), Via Roma n. sn**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Box auto	21,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.000,00

E. Terreni agricoli
Vigolo (BG), Via Gulmezzo n. sn

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Terreno agricolo mapp. 2185	160,00	€ 5,00	€ 800,00
- Terreno agricolo mapp. 3075	250,00	€ 5,00	€ 1.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.050,00
Valore corpo			€ 2.050,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 683,33

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 popolare [A4]	115,23	€ 80.661,00	€ 26.887,00
B	Abitazione di tipo popolare [A4]	61,32	€ 30.660,00	€ 10.220,00
C	Abitazione di tipo popolare [A4]	67,26	€ 33.630,00	€ 11.210,00
D	Box auto [C6]	21,00	€ 15.000,00	€ 5.000,00
E	Terreni agricoli	410,00	€ 2.050,00	€ 683,33

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 24.300,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 137.700,85
Valore diritto e quota	€ 45.900,28

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento:	€ 138.000,00
--	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

I beni staggiti sono di proprietà di persona fisica, quali beni personali e non nell'ambito di attività economica imprenditoriale. Pertanto la vendita non è soggetta ad IVA.

Allegati

Lotto 1: (- Complesso immobiliare: mapp. 138 sub. 701, mapp. 2090 sub. 701 - mapp. 125 sub. 701 (graffati), mapp. 138 sub. 2 - 2090 sub. 2 (graffati), mapp. 138 sub. 3 - mapp. 2090 sub. 3 (graffati); - box auto: mapp. 281 sub. 722; - terreni agricoli: mapp. 2185, mapp. 3075)

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale prot. T209647 del 02/08/2022;
- Allegato N. 3: Denuncia di variazione catastale mapp. 138/701, mapp. 2090/701-125/701 (graffati), prot. n. BG0031626 del 13/03/2023;
- Allegato N. 4: Denuncia di variazione catastale mapp. 138/2-2090/2 (graffati), prot. n. BG0033508 del 16/03/2023;
- Allegato N. 5: Denuncia di variazione catastale mapp. 138/3-2090/3 (graffati), prot. n. BG0033507 del 16/03/2023;
- Allegato N. 6: Scheda planimetrica catastale mapp. 138/701 prot. n. BG0031626 del 13/03/2023;
- Allegato N. 7: Scheda planimetrica catastale mapp. 2090/701-125/701 (graffati), prot. n. BG0031626 del 13/03/2023;
- Allegato N. 8: Scheda planimetrica catastale mapp. 138/2-2090/2 (graffati), prot. n. BG0033508 del 16/03/2023;
- Allegato N. 9: Scheda planimetrica catastale mapp. 138/3-2090/3 (graffati), prot. n. BG0033507 del 16/03/2023;
- Allegato N. 10: Scheda planimetrica catastale mapp. 281/722: prot. n. 000224529 del 03/07/2022;
- Allegato N. 11: Elaborato planimetrico catastale con elenco subalterni mapp. 281: prot. BG0205302 del 01/09/2004;
- Allegato N. 12: OMISSIS
- Allegato N. 13: Estratto N.T.A. Piano delle Regole, art. 15, art. 16;
- Allegato N. 14: OMISSIS

17-03-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Fiumana

