

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 176/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago
Codice fiscale: CLNSRG59B20A794Y
Studio in: Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo
Telefono: 035-260627
Fax: 035-4326023
Email: colnago.s@virgilio.it
Pec: sergio.colnago@archiworldpec.it

Beni in **Grone (BG)**
Località/Frazione **Colli di San Fermo**
viale dei Fiori/via Monte Torrezzo

INDICE**Lotto: 001 - n.3 terreni su cui sorge CANTIERE INCOMPIUTO**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2022 alle 09:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago

Data nomina: 09-06-2022

Data giuramento: 10-06-2022

Data sopralluogo: 27-07-2022

Cronologia operazioni peritali: il sottoscritto esperto stimatore effettua un sopralluogo preventivo in data 18/06/2022; nei giorni successivi contatta il Custode giudiziario avv. Gabrieli e in data 21/06/2022 inoltra istanza all'Ufficio tecnico del Comune di Grone per l'accesso agli atti amministrativi ai fini dell'accertamento edilizio-urbanistico. Il sopralluogo viene effettuato congiuntamente al Custode giudiziario e ai Carabinieri il giorno 27/07/2022. Lo stesso giorno accede ai primi fascicoli reperiti dall'Ufficio tecnico del Comune di Grone e nei giorni 29/07/2022 e 24/08/2022 accede nuovamente per consultare altri fascicoli, che lo stesso Ufficio tecnico ha messo a disposizione, inerenti il Lotto oggetto della presente relazione. In data 24/07/2022 ritira il Certificato di Destinazione urbanistica.

Beni in **Grone (BG)**
Località/Frazione **Colli di San Fermo**
viale dei Fiori/via Monte Torrezzo

Lotto: 001 - n.3 terreni su cui sorge CANTIERE INCOMPIUTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: n.3 TERRENI CON CANTIERE INCOMPIUTO.

sito in Grone (BG) CAP: 24060 frazione: Colli di San Fermo, viale dei Fiori/via Monte Torrezzo

Note: Trattasi di n. 3 terreni a destinazione prato, sui quali sono sorti due comparti, rimasti incompiuti e ora giacenti allo stato rustico di cantiere abbandonato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: legale rappresentante pro tempore sig. Marco Vigani

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ srl, cf ██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, sezione censuaria E192-Grone, foglio 9, particella 3048, qualità prato, classe 2, superficie catastale 29 are 40 centiare, reddito dominicale: € Euro 7,59, reddito agrario: € Euro 9,87

Derivante da: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito notaio Baratteri di Martinengo del 22/02/2007 rep. 36903/5790, trascritto presso Ag. del Territorio di Bergamo il 07/03/2007 al n. 8391.

Confini: A nord confina in parte con terreno particella 2533, della stessa proprietà, in parte con terreno particella 3462 di altra proprietà; a est con particella terreno 3053 di altra proprietà; a sud con terreno particella 3049, della stessa proprietà; a ovest con terreno particella 3283, di altra proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ srl, cf ██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, sezione censuaria E192-Grone, foglio 9, particella 3049, qualità prato, classe 2, superficie catastale 15 are 30 centiare, reddito dominicale: € Euro 3,95, reddito agrario: € Euro 5,14

Derivante da: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito notaio Baratteri di Martinengo del 22/02/2007 rep. 36903/5790, trascritto presso Ag. del Territorio di Bergamo il 07/03/2007 al n. 8391.

Confini: A nord confina con terreno particella 3048 della stessa proprietà, a est in parte con particella terreno 4837 e in parte con terreno particella 4836, entrambe di altra proprietà; a sud con terreno particella 3248 di altra proprietà; a ovest con terreno particella 2577 di altra proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ srl, cf ██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, sezione censuaria E192-Grone, foglio 9, particella 2533, qualità prato, classe 2, superficie catastale 9 are 90 centiare, reddito dominicale: € Euro 2,56, reddito agrario: € Euro 3,32

Derivante da: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito notaio Baratteri di Martinengo del 22/02/2007 rep. 36903/5790, trascritto presso Ag. del Territorio di Bergamo il 07/03/2007 al n. 8391.

Confini: A nord confina in parte con terreno particella 3462 di altra proprietà, in parte con particella 1841 di altra proprietà; a est e a sud con particella terreno 3048 della stessa proprietà; a ovest con terreno particella 3369 di altra proprietà.

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

c'è corrispondenza.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I terreni in questione si collocano nella località dei Colli di San Fermo, a poco più di 1000 m slm, frazione di Grone, distante da esso circa 8 km e caratterizzati da ampi prati verdi collinari. Essi sono compresi tra il viale dei Fiori a ovest e la Via Monte Torrezzo a est, lungo la direzione che, subito dopo lo spiazzo denominato il Valico, porta verso nord al piazzale panoramico, punto più alto della località con la presenza della Cappella Virgo Fidelis, protettrice dell'Arma dei Carabinieri. La zona è prettamente turistico-residenziale con molte aree a verde.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: edificabile 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: /.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buono), Polizia locale (buono), Farmacia (buono), Negozi al dettaglio (suff.), Scuola Primaria (buono), Centro parrocchiale (buono), Centro medico (buono), Ristoranti (buono), Palestra comunale (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Trescore Balneario.

Attrazioni paesaggistiche: Val Cavallina, Monte Ballerino, Lago d'Endine, Lago di Iseo, Colli di san Fermo.

Attrazioni storiche: chiesetta Santi Fermo e Rustico; Molino Acqua Sparsa..

Principali collegamenti pubblici: Autobus (fermata Grone) 8 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **n.3 TERRENI CON CANTIERE INCOMPIUTO**

Trattasi di n.3 terreni la cui unione ha dato corpo ad un'unica area di lottizzazione, su cui oggi si sviluppano due comparti, paralleli tra loro, uno a valle e l'altro a monte, a parziale edificazione e a diverso grado di avanzamento della costruzione.

Attualmente all'area si accede tramite la pubblica via dei Fiori, quindi attraverso un cancello provvisorio di cantiere.

La prima struttura che si incontra dalla strada interna, lasciata a vegetazione incolta e che costeggia il muro di contenimento dei box rivestito in blocchi di pietra, è realizzata su due piani fuori terra fino alla copertura; di essa è già ben evidente la conformazione rettangolare allungata costituita da più vani allineati tra loro. E' lasciata incompiuta allo stato rustico di cantiere ed è priva di tutti gli intonaci, i serramenti e le finiture. Ai piani terra e primo si evidenzia la predisposizione degli impianti elettrico e termo-sanitario visibili in traccia; al piano interrato, invece, cui si accede tramite più gruppi di scale interne ed esterne all'edificio, è lasciata totalmente in evidenza la struttura con solai a lastre predalles, pilastri e platee di fondazione.

Della seconda struttura, a monte, sono state realizzate le fondazioni con ampie paratie e micropali ancora in evidenza, chiuso il piano terra da setti in laterizio fino alla sua soletta di copertura e lasciate incompiute tutte le opere strutturali di un piano primo. In questo caso sono completamente assenti gli impianti, ma anche i serramenti e le finiture.

Superficie complessiva dei terreni di mq **5.460,00**

il terreno risulta di forma pentagonale (la somma dei tre) ed orografia collinare

Tessitura prevalente prato e roccia

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Come anticipato il cantiere è incompiuto e giace abbandonato da più di una decina d'anni. Complessivamente il comparto ha un grado di conservazione scarso.

La copertura della struttura a valle è marcescente e diversi sono gli episodi di infiltrazioni d'acqua. Al piano interrato della stessa, inoltre, alcuni pilastri sono "cerchiati" e con evidenti segni di carotaggio. Dalle verifiche agli Atti è presente infatti una Denuncia strutturale solo della parte interrata, ma non ne è stato eseguito alcun Collaudo statico. Anche lo stato di manutenzione della struttura realizzata a monte é scarso. Ad ogni modo, considerato lo stato di avanzamento delle opere in generale, si ritiene che un intervento di eventuale

adeguamento e consolidamento strutturale, a seguito di opportune verifiche, soprattutto in ragione di quanto già realizzato (pali, platee e paratie, ecc), possa consentire di procedere alla ripresentazione e/o rivisitazione del medesimo progetto, previo un eventuale confronto con l'amministrazione comunale in ragione delle opportunità che offre lo strumento urbanistico vigente e per gli atti e gli accordi stipulati in precedenza, in particolare in relazione alle opere di urbanizzazione, peraltro, come esplicitato, in piccola parte eseguite.

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Impianti assenti, poiché sui beni oggetto di esecuzione vi sono edifici allo stato di cantiere incompiuto.



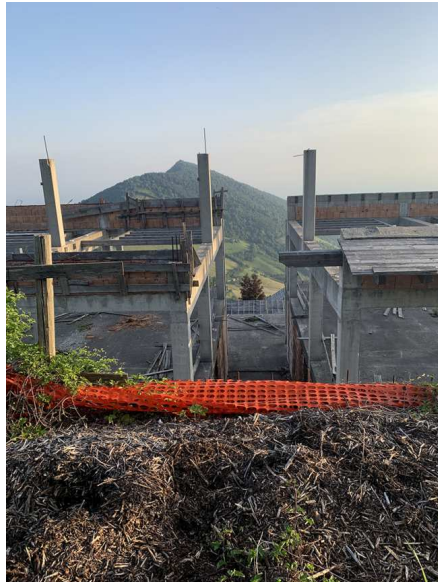
Area di cantiere-edificio sud e ingresso



Area di cantiere-edificio sud



Area di cantiere-Edificio nord



Area di cantiere-Lato nord



Area di cantiere-lato nord est

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 36/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Piano Attuativo di Lottizzazione

Note tipo pratica: Piano di Lottizzazione denominato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Per lavori: Costruzione nuovi edifici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2006 al n. di prot. 1592

Numero pratica: 19/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Decreto di Autorizzazione

Note tipo pratica: D.l. Costruzione di complesso turistico [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Decreto di Autorizzazione rilasciato dalla Comunità montana Val Cavallina

Per lavori: Costruzione nuovi edifici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/03/2007 al n. di prot. 1041

Numero pratica: 22/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione nuovi edifici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/2007 al n. di prot. 1110

Numero pratica: rep. 112/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Convenzione urbanistica

Note tipo pratica: Convenzione Urbanistica "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]"

Per lavori: Costruzione nuovi edifici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/03/2007 al n. di prot. 1110

Numero pratica: 121bis/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: DIA REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per lavori: Opere di urbanizzazione nel PL denominato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Oggetto: OPERE DI URBANIZZAZIONE

Presentazione in data 29/03/2007 al n. di prot. 1109

Numero pratica: 2155/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale

Per lavori: Costruzione nuovi edifici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/06/2007 al n. di prot. 2155

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: n.3 TERRENI CON CANTIERE INCOMPIUTO.

sito in Grone (BG) CAP: 24060 frazione: Colli di San Fermo, viale dei Fiori/via Monte Torrezzo

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: n.3 TERRENI CON CANTIERE INCOMPIUTO.**sito in Grone (BG) CAP: 24060 frazione: Colli di San Fermo, viale dei Fiori/via Monte Torrezzo**

Strumento urbanistico Approvato:	Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato alla presente relazione si riscontra quanto segue: mappale 2533: in parte comparto urbano caratterizzato da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera, in parte ambiti con previsione di PRG confermata soggetti a permesso di costruire convenzionato a volumetria definita, in parte comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari e in parte verde di distacco. Mapp. 3048 e 3049: comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera e in parte strade esistenti. Quanto sopra fatto salvo che i confini dei suddetti mappali dovranno essere meglio individuati con strumenti di precisione e che dovrà essere verificato che su di essi o parte di essi non vi siano vincoli ambientali, geologici, di asservimento volumetrico, di non edificazione, di pertinenza o altro.
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.9 del 26/06/2013
Zona omogenea:	Ambito dei Tessuti urbani residenziali
Norme tecniche di attuazione:	art. 23-Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera. Secondo questo articolo la volumetria esistente è confermata, tuttavia al comma 3 si legge che "è possibile l'ampliamento o il sopralzo delle unità abitative esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva non superiore al 15% della src esistente subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario esteso all'organismo edilizio nel suo complesso". Al comma 4 si legge che "i sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di 1,20 mt rispetto alle pareti esterne e alla quota del colmo del tetto".
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Urbanistica Rep. 112, prot. 1110 del 24/03/2007
Obblighi derivanti:	<p>Convenzione SCADUTA (aveva validità decennale dalla data di approvazione del Piano Attuativo di Lottizzazione del 2006). Nel caso di proseguo del progetto ex Dia 22/2007 sarà necessario attenersi alle insorte indicazioni di PGT come da CDU sopra richiamato, confrontandosi con l'Amministrazione Comunale in relazione al pregresso.</p> <p>Per completezza si riportano i parametri delle Previsioni di Piano di Lottizzazione approvati con la Convenzione Urbanistica suddetta, seppur ad oggi scaduta, cui doveva fare riferimento il progetto edilizio sui tre terreni oggetto di pignoramento:</p> <p>superficie piano di lottizzazione mq 4.970,13 superficie residenziale computabile (src) mq 1988,05 superficie copribile (sc) mq 1.242,53 Volume mc 3.976,10 Abitanti teorici n.27</p> <p>Il Lottizzante si impegnava a cedere gratuitamente in uso pubblico perpetuo al Comune, come descritto alla pagina 4 della Convenzione urbanistica qui più volte richiamata, le seguenti aree: parcheggio pubblico con superficie pari a 141 mq; area verde attrezzato con superficie pari a 115 mq; strada con superficie pari a 310 mq; marciapiede complanare con superficie pari a 77 mq. E inoltre si impegnava a cedere gratuitamente al Comune la piena proprietà della porzione di area di 70 mq costituente un piccolo reliquato dei mappali 3048 e 3049 facenti parte della strada comunale Viale dei Fiori. Il Lottizzante doveva farsi carico delle opere di urbanizzazione primaria per un importo di Euro 67.393,63, che comprendevano: formazione di parcheggio ad uso pubblico con superficie pari a 141 mq; formazione di area verde attrezzato con superficie pari a 115 mq; formazione di</p>

	strada ad uso pubblico con superficie pari a 310 mq; formazione di marciapiede ad uso pubblico complanare con superficie pari a 77 mq; realizzazione di illuminazione di strada, parcheggio e marciapiede di piano di lottizzazione; fornitura di colonnina idrante e relativo allacciamento; realizzazione di reti tecnologiche (fognatura, acquedotto, gas, elettricità e telefono), delle recinzioni dei lotti sino all'allacciamento con le reti esistenti; rifacimento di tappeto di usura del tratto di Viale dei Fiori interessato alla Manomissione per l'installazione di nuovi impianti tecnologici. Allo stato attuale non essendo state ultimate le opere di urbanizzazione, come stabilito all'art. 8 della qui allegata Convenzione, il Comune ha provveduto nel 2014 a riscuotere parte della fidejussione assicurativa per un importo di Euro 40.000,00, in luogo dell'importo complessivo di Euro 67.393,63 della Polizza allora stipulata.
Altro:	

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: n.3 TERRENI CON CANTIERE INCOMPIUTO.

sito in Grone (BG) CAP: 24060 frazione: Colli di San Fermo, viale dei Fiori/via Monte Torrezzo

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si sottolinea che i beni pignorati e oggetto della presente relazione sono attualmente accatastati come terreni al Catasto Terreni, tuttavia su di essi, in quanto terreni edificabili, sono state realizzate opere edilizie ad oggi non portate a compimento. In caso di proseguo dei lavori, andrà redatta la variazione catastale. Allo stato attuale i beni qui pignorati sono da considerarsi a tutti gli effetti terreni, pertanto non necessitano di variazione catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/12/2003.** In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/2003 al 22/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 22/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.220.000,00; Importo capitale: € 2.900.000,00; Note: Risultano a margine della presente Trascrizione le seguenti Annotazioni di erogazione parziale di mutuo annotate (vedasi Allegati): n.183 del 04-01-2008; n.7052 del 15-05-2008; n.2090 del 04-02-2009; n.14664 del 23-10-2009 (variazione spread e parametro di riferimento); n. 410 del 11-01-2012; n. 411 del 11-01-2012 (riduzione rate mutuo, con scadenza al 28-02-2018).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 01/04/2011 ai nn. OMISSIS in data 15/04/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 56.544,72; Importo capitale: € 28272,36.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/04/2022 ai nn.

OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di OMISSIS in data 22/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a 07-03-2007 in data ai nn. OMISSIS; In calce alla suddetta Trascrizione si legge: "si precisa che la parte venditrice, costituisce, ai sensi dell'art. 1029 del codice civile, a favore degli appezzamenti di terreno oggetto del trascrivendo atto, ed a carico di parte del terreno identificato, al catasto terreni, del Comune di Grone (Bg), al foglio 9, mappale n. 3052, di sua titolarità, servitù di passaggio pedonale e carrabile e per passaggio di impianti tecnologici e, precisamente, servitù che dovrà esercitarsi sulla strada che verrà realizzata sul terreno, identificato con il mappale n. 3052, come da progetto presentato al Comune competente, con il diritto, per il proprietario del fondo dominante, di edificare fino al confine del piano di lottizzazione, che dovrà essere perfezionato. Si precisa, inoltre, che la servitù in oggetto dovrà ritenersi costituita al momento della realizzazione della strada in questione, come previsto dalla disposizione codicistica di cui all'art. 1029 c.c. (con particolare riguardo al comma secondo).

- Altra limitazione:

Descrizione onere: TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/04/2007 ai nn. OMISSIS; Si sottolinea che tale Convenzione, qui citata per completezza, è ad oggi scaduta.

Dati precedenti relativi ai corpi: n.3 TERRENI CON CANTIERE INCOMPIUTO

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: n.3 TERRENI CON CANTIERE INCOMPIUTO
sito in Grone (BG), viale dei Fiori/via Monte Torrezzo

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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: /.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: n.3 TERRENI CON CANTIERE INCOMPIUTO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerato il totale delle superfici dei n. 3 terreni edificabili, al quale si aggiunge la superficie residenziale realizzata, corrispondente al 65% dell'intera superficie che avrebbe dovuto realizzarsi su tutto il Lotto secondo il progetto architettonico depositato presso l'Ufficio tecnico.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie costruita (65% di 1988,05)	sup lorda di pavimento	1.292,00	1,00	1.292,00

Superficie terreni edificabile	sup lorda di pavimento	5.460,00	1,00	5.460,00
		6.752,00		6.752,00

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022-I

Zona: Colli di San Fermo-Grone- Bg

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: turistica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 300

Valore di mercato max (€/mq): 400

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I terreni qui considerati sono stati uniti in un'unica area, su cui giace attualmente un cantiere incompiuto che dà adito all'identificazione di UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Trattasi di area di cantiere recintata.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

In considerazione dello stato di avanzamento dell'esistente, come sopra già descritto, in luogo di una valutazione che tenga in considerazione i terreni edificabili uniti ai costi di demolizione di quanto sino ad ora già realizzato, si ritiene ragionevole piuttosto considerare la stessa valutazione dei terreni edificabili, ma unita alla valutazione del realizzato.

Pertanto si considera il valore medio ponderale al metro quadro di questi terreni edificabili, considerati nelle loro attuale stato di fatto non stimandolo a 35 €/mq e il valore al metro quadro della superficie attualmente e parzialmente realizzata, corrispondente circa al 65% della superficie residenziale della già citata Convenzione urbanistica.

Si adotta, per quest'ultimo valore, il metodo comparativo di stima degli immobili, che considera tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti, che influiscono sulla formazione della stima stessa, quali la posizione del comparto rispetto al centro abitato, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e soprattutto lo stato di fatto degli immobili, ovvero lo stato di un cantiere in scarse condizioni manutentive, soggetto ad una necessaria "revisione" qualora vi fosse un ripresa dei lavori per il suo completamento.

Il valore al metro quadro per immobili scadenti da ristrutturare, ricavato dalle fonti qui sotto specificate e qui considerato in 400€/mq, viene opportunamente adeguato e ridotto del 70%, poiché il comparto esistente è non solo allo stato rustico di cantiere, ma anche da tempo abbandonato. Per le suddette ragioni, dunque, si considera congruo un valore di 120 €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Grone-Bg;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Comune di Grone, anno 2021, II semestre;
FIAIP, Osservatorio Case Provincia di Bergamo, 2021.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per abitazioni in condizioni da ristrutturare i valori sono compresi tra €/mq 300 e €/mq 450.

Per terreni edificabili i valori sono compresi tra 50 €/mq 80 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Valore Casa e Terreni, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2021.

Listino dei prezzi degli immobili, F.i.m.a.a., Provincia di Bergamo, 2021.

12.3 Valutazione corpi:**n.3 TERRENI CON CANTIERE INCOMPIUTO.**

Grone (BG), viale dei Fiori/via Monte Torrezzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 346.140,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie costruita (65% di 1988,05)	1.292,00	€ 120,00	€ 155.040,00
Superficie terreni edificabile	5.460,00	€ 35,00	€ 191.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 346.140,00
Valore corpo			€ 346.140,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 346.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 346.140,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
n.3 TERRENI CON CANTIERE INCOMPIUTO		6.752,00	€ 346.140,00	€ 346.140,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 346.140,00

Valore diritto e quota € 346.140,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 346.140,00

Allegati

Allegati

Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2 - PLANIMETRIA CATASTALE

Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (visure catastali e ispezioni ipotecarie)

Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE (Estratto di PR di PGT, Convenzione Urbanistica, D.I.A., PRATICHE EDILIZIE VARIE, CDU)

15-09-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Colnago