

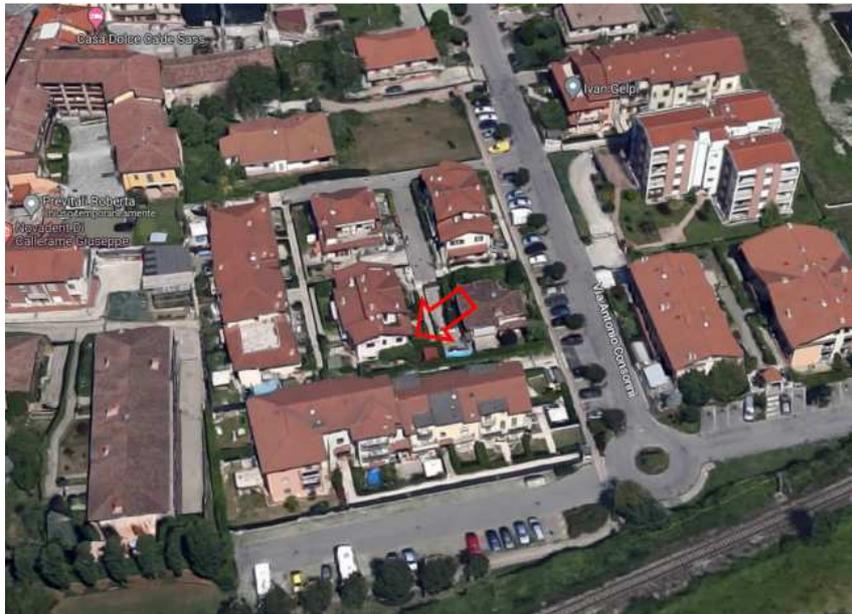
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 426/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

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

Beni in **Terno D'isola (BG)**
Località/Frazione
Via Consonni n.36

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione + box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
Corpo: B.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	10
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo: A.....	17
Corpo: B.....	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: A.....	17
Corpo: B.....	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: A.....	18
Corpo: B.....	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
Corpo: A.....	20

Corpo: B.....	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
Regime fiscale della vendita	22

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2023 alle 11:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenido: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Pietro Fontanella

Data nomina: 07-12-2022

Data giuramento: 07-12-2022

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

Beni in Terno D'isola (BG)
Via Consonni n.36

Lotto: 001 - Abitazione + box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Note: Trattasi di bilocale a P.T. con soggiorno/cottura da cui si accede attraverso una piccola area esterna di proprietà esclusiva, disimpegno notte di accesso alla camera e al bagno, con ulteriore area esterna di proprietà esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] c.f. [REDACTED] nato a [REDACTED] foglio 3, particella 3208, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo Via Antonio Consonni n.SN, piano T, comune Terno d'Isola, categoria A/3, classe 1, consistenza 3, superficie 45, rendita € 170,43

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 04/04/2023 Pratica n.BG0044748 in atti dal 04/04/2023.

Confini: NORD Altra Proprietà EST Percorso Comune e Part.3207 SUD Part.4165 OVEST Altra Proprietà

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

si

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Note: Trattasi di box a P.S1. a cui si accede da scivolo e corsello carrale comune.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] c.f. [REDACTED] nato a [REDACTED] foglio 3, particella 3208, subalterno 12, scheda catastale si, indirizzo Via Antonio Consonni n.SN, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, rendita € 31,61

Derivante da: Costituzione del 07/10/1996 in atti dal 07/10/1996 (n. C00005.1/1996)

Confini: NORD Altra Proprietà EST Terrapieno SUD Altra Proprietà e Parti Comuni OVEST Parti Comuni

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

si

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

Trattasi di abitazione a P.T. con box a P.S1. inseriti in una zona periferica a nord-est del centro abitato, con predominante vocazione residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico assente con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale/ Artigianale

Importanti centri limitrofi: Sotto il Monte.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione dei treni

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di bilocale a P.T. con soggiorno/cottura da cui si accede attraverso una piccola area esterna di proprietà esclusiva, disimpegno notte di accesso alla camera e al bagno, con ulteriore area esterna destinata a giardino di proprietà esclusiva.

Superficie complessiva di circa mq **142,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 36; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile si possono considerare buone.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: muratura e cordoli armati materiale: muratura e c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole portoghesi in cotto condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia fodera coibentazione: da norma rivestimento: intonaco a civile tinteggiato condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica, cotto e parquet condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non pervenuta
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non pervenuta
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: non pervenuta

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	non riscontrata nella richiesta di agibilità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a gas metano con termosifoni in alluminio
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	non riscontrata nella richiesta di agibilità.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo B

Trattasi di box a P.S1. a cui si accede da scivolo e corsello carrale comune.

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **1996**

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **36**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,40**

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile si possono considerare buone.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
<i>Fondazioni</i>	tipologia: muratura e cordoli armati materiale: muratura e c.a. condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole portoghesi in cotto condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in cemento armato coibentazione: da norma rivestimento: al rustico condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: al rustico condizioni: buone
Impianti	

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non pervenuta
------------------	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1996
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	non riscontrata nella richiesta di agibilità.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Numero pratica: C.E. n.117/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE di Fabbricato di civile abitazione plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/11/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 13/12/1995 al n. di prot. 7003

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Numero pratica: Prot. n.2149

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Voltura Licenza di Costruzione

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: Volturazione licenza di Costruzione

Presentazione in data 20/03/1996 al n. di prot. n. 2112

Rilascio in data 21/03/1996 al n. di prot. n. 2149

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Numero pratica: C.E. n.48/96

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla C.E. n.117/95

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 11/07/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 12/10/1996 al n. di prot. Prot. n.5015

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Numero pratica: n. 3/96

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: RICHIESTA DI AGIBILITA'

Per lavori: COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: RICHIESTA DI AGIBILITA'

Abitabilità/agibilità in data 20/12/1996 al n. di prot. n.9048

NOTE: Alla richiesta, non ha mai fatto seguito nessun diniego o sospensione della procedura da parte del Comune, pertanto si ritiene definita l'Agibilità per silenzio assenso.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Numero pratica: C.E. n.117/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE di Fabbricato di civile abitazione plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/11/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 13/12/1995 al n. di prot. 7003

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Numero pratica: Prot. n.2149

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Voltura Licenza di Costruzione
 Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
 Oggetto: Volturazione licenza di Costruzione
 Presentazione in data 20/03/1996 al n. di prot. n. 2112
 Rilascio in data 21/03/1996 al n. di prot. n. 2149
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Numero pratica: C.E. n.48/96

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla C.E. n.117/95

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 11/07/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 12/10/1996 al n. di prot. Prot. n.5015

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Numero pratica: n. 3/96

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: RICHIESTA DI AGIBILITA'

Per lavori: COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: RICHIESTA DI AGIBILITA'

Abitabilità/agibilità in data 20/12/1996 al n. di prot. n.9048

NOTE: Alla richiesta, non ha mai fatto seguito nessun diniego o sospensione della procedura da parte del Comune, pertanto si ritiene definita l'Agibilità per silenzio assenso.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete della camera risulta spostata di cm 20 verso il disimpegno e il bagno, che ora ha una superficie inferiore a mq 4.00 e pertanto non rispetta i requisiti igienico sanitari prescritti.

Regolarizzabili mediante: CILA con deroga da richiedere all'ASL

Descrizione delle opere da aggiornare: spostamento di tavolati interni

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzione</i>	€ 1.000,00
<i>Compenso professionale</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il bagno è inferiore a mq 4.00 e pertanto non conforme ai requisiti igienico sanitari. Comunque è di mq 3.60.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si sono riscontrate delle irregolarità in quanto il box invade, per tutto il fronte dell'apertura, di cm40 le parti comuni e per una superficie di mq 1,10. Si ritiene sia meno dispendioso riportare la basculante indietro di cm 40 e ripristinare lo stato autorizzato dal Comune.

Regolarizzabili mediante: CILA in abbinamento a quella dell'appartamento

Descrizione delle opere da aggiornare: spostamento di basculante

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si sono riscontrate delle irregolarità in quanto il box invade, per tutto il fronte dell'apertura, di cm40 le parti comuni e per una superficie di mq 1,10. Si ritiene sia meno dispendioso riportare la basculante indietro di cm 40 e ripristinare lo stato autorizzato dal Comune. In questa ottica è stato anche definito il valore di stima apponendo una riduzione del valore.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.58 del 23-10-2014
Zona omogenea:	Tessuto residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	RC - Art.9 Tessuto residenziale consolidato
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.07 del 02-04-2014
Zona omogenea:	Tessuto residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	RC - Art.9 Tessuto residenziale consolidato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
Estremi delle convenzioni:	Notaio PEPPINO NOSARI del 18/11/1994 Rep.113643, Trascritto a Bergamo il 13/12/1994 ai nn.36369/26590
Obblighi derivanti:	Non specificato
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:	Uf : 0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	Qf : 40%
Altezza massima ammessa:	H : m 8,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

Note: niente da rilevare

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.58 del 23-10-2014
Zona omogenea:	Tessuto residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	RC - Art.9 Tessuto residenziale consolidato

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.07 del 02-04-2014
Zona omogenea:	Tessuto residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	RC - Art.9 Tessuto residenziale consolidato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
Estremi delle convenzioni:	Notaio PEPPINO NOSARI del 18/11/1994 Rep.113643, Trascritto a Bergamo il 13/12/1994 ai nn.36369/26590
Obblighi derivanti:	Non specificato
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:	Uf : 0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	Qf : 40%
Altezza massima ammessa:	H : m 8,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

Note: niente da rilevare

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

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

Note: Si sono riscontrate delle irregolarità catastali in quanto la scheda non riportava lo stato dei luoghi ma quanto autorizzato dal Comune. E' stata presentata una variazione catastale Prot.BG0044748 del 04/04/2023 che rappresenta lo stato dei luoghi.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Consonni n.36

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si sono riscontrate delle irregolarità catastali in quanto la scheda non riporta lo stato dei luoghi ma quanto autorizzato dal Comune. Di fatto il box invade, per tutto il fronte dell'apertura, di cm40 le parti comuni e per una superficie di mq 1,10. Non si è potuta presentare la scheda di variazione in ampliamento, proprio perchè manca la titolarità dell'area in ampliamento di proprietà del Condominio. Nell'ambito della regolarità edilizia si è ipotizzato di ripristinare quanto già autorizzato dal Comune e pertanto la scheda catastale sarebbe da ritenersi regolare. SOLO SE SI RIPRISTINA QUANTO AUTORIZZATO DAL COMUNE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 27/05/2011**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/2011 al 12/10/2011. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 27/05/2011**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/2011 al 12/10/2011. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca Volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONA E GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 30/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 156.000; Importo capitale: € 104.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/09/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca Volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONA E GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 30/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 156.000; Importo capitale: € 104.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/09/2022 ai nn. OMISSIS.

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 , Via Consonni n.36

Identificativo corpo: B**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Consonni n.36****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG), Via Consonni n.36****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risulta esserci un condominio costituito.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**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**Identificativo corpo: B****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Consonni n.36****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risulta esserci un condominio costituito.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

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

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 40% portici, 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
giardino	sup lorda di pavimento	42,00	0,10	4,20
giardino	sup lorda di pavi-	58,00	0,02	1,16

	mento		
		142,00	47,36

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: 2 del 2022

Zona: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 820

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 40% portici, 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		19,00		19,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 del 2022

Zona: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 710

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

SI RITIENE CHE LA PROPRIETÀ NON SIA DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG), Via Consonni n.36

Libero

Note: L'immobile risulta libero e si è potuto accedere solo a seguito di accesso forzoso.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terno D'isola (BG), Via Consonni n.36

Libero

Note: L'immobile risulta libero e si è potuto accedere solo a seguito di accesso forzoso. Si segnala la presenza di un'automobile all'interno di esso.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

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

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

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di TERNO D'ISOLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino Prezzi Immobili FIMAA 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 800;

Altre fonti di informazione: OMI (Agenzia delle Entrate).

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Terno D'isola (BG), Via Consonni n.36

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 40.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.888,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	42,00	€ 800,00	€ 33.600,00
giardino	4,20	€ 800,00	€ 3.360,00
giardino	1,16	€ 800,00	€ 928,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 40.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.888,00
Valore corpo			€ 38.944,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.944,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.944,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Terno D'isola (BG), Via Consonni n.36

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	19,00	€ 700,00	€ 13.300,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.300,00
Valore corpo			€ 13.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.650,00

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]	47,36	€ 38.944,00	€ 38.944,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 13.650,00	€ 13.650,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.207,52
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

Spostamento porta basculante	€ -1.000,00
Arrotondamenti	€ -6,48
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 44.880,00
Valore diritto e quota	€ 44.880,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 44.880,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Acquisto da privato.

Allegati

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

05-04-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Pietro Fontanella