

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 340/2023

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. ssa Maria Magrì

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

[REDACTED]

Beni:
 Fabbricati in Comune di Rovetta (Bg) Via Lo' n. 16
 Terreno in Comune di Songavazzo (Bg)

INDICE

PREMESSE	4
----------------	---

LOTTO 1)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
DESCRIZIONE DEI BENI	7
3. PRATICHE EDILIZIE.....	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1)	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi - LOTTO 1).....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del Lotto 1).....	17
Regime fiscale della vendita	17

LOTTO 2)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	18
2. DESCRIZIONE	18
3. STATO DI POSSESSO	19
4. VALUTAZIONE DEL LOTTO 2)	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpo - LOTTO 2).....	19
Adeguamento e correzione della stima	19
Prezzo base d'asta del Lotto 2).....	19
ALLEGATI.....	20

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa Maria Magri

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/02/2024 alle 12:20

Creditore Procedente: [REDACTED]

Legale Creditore Procedente: [REDACTED]
[REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: [REDACTED]

Data nomina: 13/09/2023

Data giuramento: 15/09/2023

Data sopralluogo: 20/10/2023

PREMESSE

L'intero fabbricato era diviso in due unità immobiliari diverse: F. 9 mapp. 3760 che rappresentava una porzione del soggiorno, mentre il resto del fabbricato aveva come identificativo catastale il F. 9 mapp. 3035 Sub 1.

Anche sulla mappa catastale era indicata la divisione.

Questa situazione è stata unificata, eseguendo il Tipo Mappale che ha soppresso il mappale 3760 e lasciato il solo numero di mappale 3035.

Successivamente, si è aggiornata la planimetria catastale allo stato dei luoghi unificando e ottenendo il F. 9 Mapp. 3035 Sub 701 (Ex F. 9 mapp. 3760 ed ex F. 9 Mapp. 3035 Sub 1).

Inoltre sono state eseguite le variazioni catastali di aggiornamento alle unità immobiliari:

- F. 9 Mapp. 3035 Sub 2 (Autorimessa al Piano Terra);
- F. 9 Mapp. 6164 (Autorimessa al Piano Interrato).

I beni oggetto della Procedura di esecuzione immobiliare n° 340/2023, sono stati costituiti in due Lotti e sono di seguito descritti.

LOTTO 1) - In Comune di ROVETTA (Bg) - Via Lo' n. 16

- F. 9 Mapp. 3035 Sub 701 - ABITAZIONE
- F. 9 Mapp. 3035 Sub 2 - AUTORIMESSA - Piano Terra
- F. 9 Mapp. 6164 - AUTORIMESSA - Piano Interrato

LOTTO 2) - In Comune di SONGAVAZZO (Bg)

CATASTO TERRENI - F. 9 Mapp. 866

LOTTO 1			
UNITA'IMMOBILIARI IN ROVETTA (Bg) Via Lo', 16	ESECUTATI	QUOTA PIGNORATA UNITA' IMMOBILIARE	VALORE DEL LOTTO
F. 9 Mapp. 3035 Sub 701 (Abitazione)	██████████	██████████	€ 600.000,00
F. 9 Mapp. 3035 Sub 2 (Autorimessa)	██████████	██████████	
F. 9 Mapp. 6164 (Autorimessa)	██████████	██████████	

LOTTO 2			
UNITA'IMMOBILIARE IN SONGAVAZZO (Bg) CATASTO TERRENI	ESECUTATO	QUOTA PIGNORATA UNITA' IMMOBILIARE	VALORE DEL LOTTO
F. 9 Mapp. 866	██████████	Proprietà per 1/1	€ 23.000,00

Beni in Comune di ROVETTA (Bergamo)
Via Lo', 16

LOTTO 1)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Categoria **Abitazioni in villini [A/7]** sita in via Lo' n. 16.



Identificato al Catasto Fabbricati:

Dati identificativi: **Foglio 9 mappale 3035 subalterno 701**

Dati di classamento: categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani

Dati di superficie: Totale 430 mq

Rendita Euro 1.499,02

Indirizzo: VIA LO' n. 16 - Piano S1-T-1

Intestazione:



CONFINI

PIANO INTERRATO: confina con terrapieno su tutti i prospetti.

PIANO TERRA: l'Area esclusiva Sub 701 a Nord confina in parte con il mapp. 3397 e in parte con la via Lo', a Est con il mapp. 3825 e con altra unità immobiliare, a Sud con il mapp. 3762 e ad Ovest con il mapp. 3761.

PIANO PRIMO: prospetta per tutti i lati sull'Area Esclusiva sub 701.

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

Vedi Premesse.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Categoria **Autorimesse [C/6]** sita in via Lo' n. 16.



Identificato al Catasto Fabbricati:

Dati identificativi: **Foglio 9 mappale 3035 subalterno 2**

Dati di classamento: categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq

Dati di superficie: Totale 57 mq

Rendita Euro 123,79

Indirizzo: VIA LO' n. 16 - Piano T

Intestazione:



CONFINI

PIANO TERRA: a Nord e a Sud confina con l' Area Esclusiva Sub 701, a Est in parte con l' Area Esclusiva Sub 701 ed in parte con la scala Sub 701, e ad Ovest con il fabbricato Sub 701.

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

Vi è la corrispondenza.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Categoria **Autorimesse [C/6]** sita in via Lo' n. 16.



Identificato al Catasto Fabbricati:

Dati identificativi: **Foglio 9 mappale 6164**

Dati di classamento: categoria C/6, classe 1, consistenza 78 mq

Dati di superficie: Totale 75 mq

Rendita Euro 173,22

Indirizzo: VIA LO' n. 16 - Piano S1

Intestazione:



CONFINI

Confina con terrapieno su tutti i prospetti.

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

Vi è la corrispondenza.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le tre unità immobiliari sono inserite in una villa unifamiliare nel Comune di Rovetta (Bg) in zona semicentrale del paese costituita da edifici a destinazione residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: a traffico scarso con condizione buona di parcheggi

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

Importanti centri limitrofi: assenti

Attrazioni paesaggistiche: assenti

Attrazioni storiche: assenti

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI

F. 9 mappale 3035 subalterno 701 - Abitazione

(Vedi Planimetria Unità Immobiliari)

Il bene oggetto del pignoramento consiste in una villa unifamiliare costruita nel 1993 (Foto n° 1 - 2 - 3 - 5).

L'unità immobiliare e' costituita da due piani fuori terra ed uno interrato, senza ascensore, con un' Area Esclusiva al Piano Terra.

SUPERFICI LORDE

PIANO INTERRATO di circa mq 101,00

Intercapedine esterna di circa mq 57,00

Locale Caldaia di circa mq 12,50

PIANO TERRA circa mq 176,50

Portico a Nord di circa mq 6,50
Portico a Sud di circa mq 13,00
Area esclusiva di circa mq 1.121,00
PIANO PRIMO circa mq 110,00
Balconi (n° 2) circa mq 17,00
Sottotetto circa mq 47,00

PIANO INTERRATO

Il Piano Interrato è composto da un locale di sgombero, una lavanderia di altezza m 2,42, un locale w.c. di altezza m 2,24, una cantina e il locale caldaia con l'accesso dall'intercapedine esterna.

Attualmente il locale sgombero è attrezzato ad uso tavernetta, che dovrà essere ripristinato come era in origine.

Nell'intercapedine vi è la scala esterna ad una rampa che conduce al giardino al piano terra.

I pavimenti del piano sono in cotto ad esclusione della lavanderia che ha pavimento e rivestimento in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio nel locale sgombero, negli altri locali sono in alluminio con vetro doppio.

Dal locale sgombero si accede all'intercapedine.

I serramenti interni sono in legno.

Il piano è collegato al piano terra da una scala interna.

PIANO TERRA

Il piano terra si compone di un ingresso di altezza m 2,55 al quale si accede dal portico sul lato Nord. L'ingresso separa funzionalmente in due zone l'abitazione, da una parte vi è il soggiorno (Foto n° 8 - 10), la cucina (Foto n° 9), e un bagno con antibagno; dall'altra parte, la piccola scala di quattro alzate di gradini, conduce al corridoio con livello inferiore di pavimento.

Il corridoio è comunicante con l'autorimessa adiacente Sub 2.

In questa zona vi è uno studio di altezza m 2,40 ed un'altro locale con accesso all'autorimessa.

L'Area Esclusiva è a giardino, al quale si accede dall'ingresso, attraverso i portici sul fronte Sud e Nord dell'edificio, dal soggiorno ad Ovest e dal locale adiacente allo studio a Sud.

Nel giardino sub 701, sul lato Est vi è una costruzione non autorizzata (Foto n° 4) che dovrà essere demolita.

Il piano ha il soffitto a travi e assito in legno di abete, con altezza del colmo in soggiorno di m 4,65 e minime variabili (vedi planimetria). I pavimenti nel soggiorno, studio e locale adiacente sono in parquet, nel resto del piano il pavimento è in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri con antoni.

Le porte interne sono in legno.

Il riscaldamento dell'immobile è alimentato a gas metano; nel piano interrato il riscaldamento è di tipo "a pavimento", nel piano terra e piano primo è con radiatori a parete.

Dall'ingresso vi è la scala che porta al piano primo.

PIANO PRIMO

Il piano primo è composto da un disimpegno, tre camere ed un bagno.

Una delle tre camera ha un bagno ed un locale ripostiglio direttamente comunicanti.

L'altezza interna è di m 2,60.

Vi sono due balconi, uno sul fronte Sud e l'altro sul fronte Nord.

Le porte interne sono in legno.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e antoni in legno.

I bagni hanno il pavimento e rivestimento in ceramica.

I pavimenti delle camere sono in parquet. Il resto della pavimentazione è in ceramica (Foto n° 11).

Nel disimpegno vi è una rampa di quattro gradini che conduce alla zona del sottotetto.

Il sottotetto è costituito da due locali con soffitto "mansardato" a travi lignee, con altezza sul colmo di m 2,34 ed altezze minime variabili (vedi planimetria). Il pavimento è in parquet.

Il locale ad ovest ha una scala che lo collega al soggiorno al piano terra.

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone.

Le caratteristiche e qualità dei componenti costruttivi utilizzati per ogni piano sopra descritti sono ottime.

F. 9 mappale 3035 subalterno 2 - Autorimessa

Piano Terra

(Vedi Planimetria Unità Immobiliari)

SUPERFICIE LORDA

AUTORIMESSA - Piano Terra

SUPERFICIE LORDA di circa mq 57,00.

Il sub 2 consiste in un' autorimessa al Piano Terra (Foto n° 6 - 7) ; è adiacente al Sub 701 e comunicante con due accessi. L'anno di costruzione è il 1993.

L'altezza interna è di m 2,42.

Vi sono due accessi carrali con porte basculanti tipo sezionali in Pvc, con apertura telecomandata.

Il pavimento è in gres.

L'autorimessa ha illuminazione interna.

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni e lo stato di manutenzione dell' autorimessa sono buone così pure i suoi componenti costruttivi.

F. 9 mappale 6164 - Autorimessa

Piano Interrato

(Vedi Planimetria Unità Immobiliari)

SUPERFICIE LORDA

AUTORIMESSA - Piano Interrato

Autorimessa di circa mq 61,00

Ripostigli (n° 2) di circa mq 27,00

Consiste in un' autorimessa al Piano Interrato (Foto n° 12 - 13), costruita nel 1998.

L'autorimessa è collegata con i due ripostigli sul fronte sud. L'altezza interna è di m 2,20 (Foto n° 3).

Il pavimento è in gres, l'accesso carrale ha una porta scorrevole in legno e vetro. I serramenti esterni sono in alluminio e vetro, le porte interne in pvc.

L'autorimessa ha illuminazione interna.

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni e lo stato di manutenzione dell' autorimessa sono buone così pure i suoi componenti costruttivi.

3. PRATICHE EDILIZIE

Autorizzazioni edilizie:

ABITAZIONE ED AUTORIMESSA Piano Terra (Sub 701 e Sub 2)

- CONCESSIONE EDILIZIA - Prot. n° [REDACTED]

- CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE - Prot. n° [REDACTED]

■ CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. [REDACTED]

AUTORIMESSA Piano Interrato (Mapp. 6164)

- CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO - Prot. n° [REDACTED]

- CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO - Variante - Prot. n° [REDACTED]

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto a quanto autorizzato.

ABITAZIONE - F. 9 Mapp. 3035 Sub 701

PIANO INTERRATO

Diversa distribuzione locali interni, e spostamento finestre.

Attualmente il locale sgombero è attrezzato ad uso tavernetta, che dovrà essere ripristinato come era in origine.

PIANO TERRA

Lievi differenze esterne ed interne.

PIANO PRIMO

Lievi differenze esterne ed interne. Ampliamento della superficie del sottotetto con la scala che conduce nel soggiorno al piano terra, mentre la relativa cubatura era già inserita nell'ingombro del fabbricato.

Nel giardino sub 701, sul lato Est vi è una costruzione non autorizzata che dovrà essere demolita.

AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 3035 Sub 2 - Piano Terra

Vi è un aumento modesto della superficie utile, e uno spostamento della porta d'ingresso carrabile. Inoltre l'altezza interna è minore di quella autorizzata.

AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 6164 - Piano Interrato

Formazione tre finestre sul fronte est. Parete divisoria nel ripostiglio.

Queste difformità vanno legittimate presso l'Ufficio Tecnico al Comune di Rovetta (Bg), con un'unica pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria ed il pagamento a titolo di oblazione, piu' i diritti di segreteria, di circa € 3.000,00 oltre alle spese tecniche di circa € 1.500,00 (Totale circa **€ 4.500,00**).

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanatoria + Diritti di segreteria - circa</i>	€ 3.000,00
<i>Spese tecniche - circa</i>	€ 1.500,00
Totale oneri piu' spese tecniche:	€ 4.500,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

ROVETTA (Bg) - Via Lo' n. 16

ABITAZIONE - F. 9 Mapp. 3035 Sub 701**AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 3035 Sub 2****AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 6164**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio (P.G.T.) Agg. Luglio 2013
In forza della delibera:	
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato è in zona classificata come: "AMBITO RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE**ABITAZIONE - F. 9 Mapp. 3035 Sub 701****AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 3035 Sub 2****AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 6164**

Vedi Premesse. Dopo le operazioni eseguite, si può dichiarare la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**IN RIFERIMENTO ALLE UNITA' IMMOBILIARI SIA DEL LOTTO 1) CHE DEL LOTTO 2)**

Visura ipotecaria ventennale riguardante beni immobili posti:

* in Comune di **SONGAVAZZO** e precisamente l'unità immobiliare censita al **foglio 9** del CT come segue:
- **mappale 866** di are 205.28.

Attualmente in ditta a:

-

* in Comune di **ROVETTA** e precisamente le unità immobiliari censite al **foglio 9** del NCEU come segue:
- **mappale 3035/1**, Via Del Lò n. 16, piano INT-T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 9,5, RC Euro 1.054,86;
- **mappale 3035/2**, Via Del Lò n. 16, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 45, RC Euro 118,53;
- **mappale 6164**, Via Del Lò n. 16, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 78, RC Euro 173,22;
- **mappale 3760**, Via Del Lò n. 16, piano T, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 1, RC Euro 111,04.

I mappali 3035/1 e 3035/2 derivano, in forza di den. di variazione del [REDACTED]

Il mappale 6164 risulta così costituito in forza di den. di nuova costruzione del [REDACTED]

Trattasi di fabbricati sorti su aree identificate al CT foglio 9 mappali 3035 ente urbano di are 8.95 e 6164 ente urbano di are 0.00, derivanti, in forza di Tipo Mappale del [REDACTED], dall'originario mappale 3035 ente urbano di are 8.95, quest'ultimo derivante, in forza di Variazione d'ufficio [REDACTED]. [REDACTED] per variazione di superficie per migliore individuazione topometrica dell'originario mappale 3035 ente urbano di are 8.80.

Il mappale 3760 risulta così costituito in forza di den. di nuova costruzione del [REDACTED] e trattasi di fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 9 mappale 3760 ente urbano di are 4.74, derivante, in forza di Tipo Mappale e variazione d'ufficio del [REDACTED], per variazione di superficie per migliore individuazione topometrica dell'originario mappale 3760 di are 4.60.

Attualmente in ditta a:

- [REDACTED]

1) Al ventennio il **mappale 866** di are 205.28 del CT di Songavazzo era di proprietà dei signori:

[REDACTED]

Dichiarato libero da gravami.

2) Al ventennio i **mappali 3035/1, 3035/2 e 6164** del **foglio 9** del NCEU di Rovetta erano di proprietà dei signori:

[REDACTED]

in forza di:

- [REDACTED]

Dichiarato libero da gravami.

N.B.:

*la parte acquirente si dichiara a conoscenza della servitù di transito esistente sul lato nord del terreno acquistato per la formazione di strada.

3) Al ventennio il **mappale 3760** del **foglio 9** del NCEU di Rovetta era di proprietà del signor:

- [REDACTED]

in forza di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

N.B.:

**si rileva trascritta accettazione tacita di eredità in data 3.06.2014 ai nn. 19897/14493, riguardante beni non oggetto di relazione.*

- [REDACTED]

N.B.:

**si rileva trascritta accettazione tacita di eredità in data* [REDACTED]

Alla data del 16.11.2023:

*Il **mappale 866** del CT di Songavazzo è ancora di proprietà del [REDACTED], per quota intera di piena proprietà;

*i **mappali 3035/1, 3035/2, 6164 e 3760** del NCEU di Rovetta sono ancora di proprietà [REDACTED]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal ventennio sino alla data del 16.11.2023 a carico dei beni in oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Bergamo, in data [REDACTED]

grava limitatamente alla quota 2/3 di piena proprietà dei mappali 3760, 6164, 3035/1 e 3035/2 del foglio 9 del NCEU di Rovetta e alla quota intera di piena proprietà del mappale 866 del CT di Songavazzo, più altri beni non oggetto di relazione;

- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Bergamo, in data [REDACTED]

grava limitatamente alla quota 2/3 di piena proprietà dei mappali 3035/1, 3035/2, 6164 e 3760 del foglio 9 del NCEU di Rovetta e alla quota intera di piena proprietà del mappale 866 di are 205.28 del CT di Songavazzo.

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: Non vi sono

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

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 DEGLI IMMOBILI

ROVETTA (Bg) - Via Lo'n. 16

ABITAZIONE - F. 9 Mapp. 3035 Sub 701

AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 3035 Sub 2

AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 6164

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base delle superfici lorde rilevate dei beni.

Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima. Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto in cui si trovano le Unità Immobiliari.

Identificativo corpo: ABITAZIONE - F. 9 Mapp. 3035 Sub 701

Destinazione	Parametro Superficie reale Lorda Mq	Coefficiente	Superficie equivalente Mq
ABITAZIONE	176,50	1,00	176,50
Piano Terra - Piano Primo	110,00	1,00	110,00
Piano primo - Sottotetto	47,00	0,70	32,90
Piano primo - Balconi (n. 2)	17,00	0,33	5,61
Piano Terra - Portici (n. 2)	19,50	0,33	6,43
Area Esclusiva	1.121,00	0,10	112,10
Piano Interrato con locale caldaia	113,50	0,50	56,75
Piano Interrato intercapedine	57,00	0,10	5,70

Superficie equivalente TOTALE Mq 505,99
arrotondata a **mq 500,00**

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 3035 Sub 2

Destinazione	Parametro Superficie reale lorda Mq	Coefficiente	Superficie equivalente Mq
AUTORIMESSA	57,00	1,00	57,00
Piano Terra			
TOTALE MQ			57,00

Superficie equivalente **mq 57,00**

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 6164

Destinazione	Parametro Superficie reale lorda Mq	Coefficiente	Superficie equivalente Mq
AUTORIMESSA	61,00	1,00	61,00
Piano Interrato			
Ripostigli (n. 2)	27,00	1,00	27,00
TOTALE MQ			88,00

Superficie equivalente **mq 88,00**

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 a m 2,00, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La Procedura ha per oggetto tre unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati nel Comune di Rovetta (Bg) ed un Terreno nel Comune di Songavazzo (Bg).

Si sono formati due Lotti.

Il **Lotto 1**) è costituito dalle tre unità immobiliari nel Comune di Rovetta (Bg), che per la loro destinazione d'uso e collocazione si integrano formando un unico Lotto omogeneo.

Il **Lotto 2**) è costituito dal terreno nel Comune di Songavazzo (Bg) che essendo posto in altro Comune si ritiene piu' facilmente vendibile singolarmente.

11. STATO DI POSSESSO:

Le unità immobiliari del Lotto 1) sono occupate da uno dei due esecutati con la sua famiglia e dalla terza proprietaria esclusa dalla Procedura.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1):

12.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base della superficie lorda rilevata dei beni.

Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima.

Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto delle unità immobiliari.

12.2 Fonti d' informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio Tecnico del Comune di Rovetta (Bg).

12.3 Valutazione corpi - LOTTO 1)

Identificativo corpo: ABITAZIONE - F. 9 Mapp. 3035 Sub 701

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	mq 500,00	€ 1.250,00/mq	€ 625.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 625.000,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto detrazione del 10 %			- € 62.500,00
Valore corpo			€ 562.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 562.500,00

Totale arrotondato **€ 562.000,00**

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 3035 Sub 2

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	m ² 57,00	A CORPO	€ 25.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 25.000,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto detrazione del 10 %			- € 2.500,00
Valore corpo			€ 22.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.500,00
Totale			€ 22.500,00

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 6164

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	m ² 88,00	A CORPO	€ 20.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto detrazione del 10 %			- € 2.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00
Totale			€ 18.000,00

Riepilogo:

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Immobile Categoria catastale</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F. 9 Mapp. 3035 Sub 701	Abitazioni in villini (A/7)	Mq 500,00	€ 562.000,00	€ 562.000,00
F. 9 Mapp. 3035 Sub 2	Autorimesse (C/6)	Mq 57,00	€ 22.500,00	€ 22.500,00
F. 9 Mapp. 6164	Autorimesse (C/6)	Mq 88,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
TOTALE			€ 602.500,00	€ 602.500,00

12.4 Adeguamento e correzione della stima:

- Oneri di sanatoria per la regolarizzazione edilizia piu' le spese tecniche = € 4.500,00

VALORE DI STIMA:

€ 602.500,00 - € 4.500,00 (Oneri sanatoria e spese tecniche) = € 598.000,00

Arrotondato a **€ 600.000,00**

12.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1)

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 600.000,00.

12.6 Regime fiscale della vendita

In riferimento alle unità immobiliari sia del Lotto 1) che del Lotto 2).

Tassazione ordinaria relativa alla compravendita d'immobili.

Bene in Comune di SONGAVAZZO (Bergamo)

LOTTO 2)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: TERRENO

Categoria TERRENO



Identificato al Catasto Terreni:

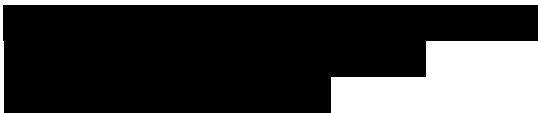
Dati identificativi: Foglio 9 mappale 866

Redditi: dominicale Euro 21,20
agrario Euro 10,60

Particella con qualità: PASCOLO di classe 1

Superficie: 20.528 mq

Intestazione:



CONFINI

A Nord con i mapp.li 1007 e 1349, a Est con il corso d'acqua e con adiacenti i mapp.li 1318 e 874, a Sud con il mapp. 869 e ad Ovest con i mapp.li 2417 e 868.



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

Vi è corrispondenza.

2. DESCRIZIONE

L'Unità immobiliare che costituisce il Lotto 2) consiste in un terreno nel Comune di Songavazzo (Bg) Catasto Terreni - F. 9 mapp. 866.

Superficie di circa mq 20.528

Si è richiesto al Comune di Songavazzo il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) per il terreno che si allega (CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 


Dal C.D.U. sopracitato:

"...l'area è destinata nel piano di Governo del territorio vigente nel Comune di Songavazzo, nel **SISTEMA AMBIENTALE - AGRICOLO**, quale **AMBITO AGRICOLO**, così come definito dall'articolo 12 delle NTA del Piano delle Regole.

Si precisa inoltre che le aree di cui sopra sono sottoposte a grado di fattibilità 4 dello studio geologico di supporto al PGT di Songavazzo e pertanto dovranno essere rispettate le prescrizioni in esso riportate."

3. STATO DI POSSESSO:

In uso al proprietario.

4. VALUTAZIONE DEL LOTTO 2):**4.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base della superficie del terreno. Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per terreni simili a quello oggetto della stima. Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto del terreno.

4.2 Fonti d' informazione:

Catasto di Bergamo;
Ufficio Tecnico del Comune di Songavazzo (Bg)

4.3 Valutazione corpo:

Songavazzo (Bg) - F. 9 mapp. 866 - Catasto Terreni

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
TERRENO	Mq 20.528,00 (Ha 2,0528)	A corpo	€ 25.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 25.000,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto - detrazione del 10 %			- € 2.500,00
Valore corpo			€ 22.500,00
Valore complessivo diritto e quota		Arrotondato a	€ 23.000,00

TOTALE VALORE LOTTO 2) € 23.000,00

4.5 Adeguamento e correzione della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti - 10%

4.6 Prezzo base d'asta del Lotto 2)

Valore del terreno al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 23.000,00.**

Data 03/01/2024

L'Esperto alla stima

ALLEGATI

Si allegano alla presente Perizia:

- ESTRATTO P.G.T. - Scala 1: 5000 - Comune di Rovetta (Bg)
- ESTRATTO MAPPA - Catasto Terreni - Comune di Rovetta (Bg)
Foglio 9 Mapp. 3035 - Foglio 9 Mapp. 6164
- Intero Foglio 9 - Mappa Catasto Terreni - Comune di Songavazzo (Bg)
- ESTRATTO MAPPA - Catasto Terreni - Comune di Songavazzo (Bg)
Foglio 9 Mapp. 866
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. [REDACTED]

LOTTO 1)

- Planimetria Unità Immobiliari
- PLANIMETRIE CATASTALI** - Comune di Rovetta (Bg)
F. 9 Mapp. 3035 Sub 701
F. 9 Mapp. 3035 Sub 2
F. 9 Mapp. 6164
- VISURE STORICHE** - Comune di Rovetta (Bg)
F. 9 Mapp. 3035 Sub 701
F. 9 Mapp. 3035 Sub 2
F. 9 Mapp. 6164

LOTTO 2)

- Ortofoto - F. 9 Mapp. 866 - Comune di Songavazzo (Bg)
- VISURA STORICA** - Comune di Songavazzo (Bg)
F. 9 Mapp. 866
- Documentazione fotografica
- Scheda di controllo esecuzione immobiliare
- Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati

Data 03/01/2024

L'Esperto alla stima
[REDACTED]