

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 106/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Nicola Casali
Codice fiscale: CSLNCL70A29A794C
Studio in: P.zza Italia 19 - 24022 Alzano Lombardo
Telefono: 035-0484022
Email: casali.nicola@gmail.com
Pec: studiotecnico@pec.servizipec.eu

Beni in **Cene (BG)**
Località/Frazione
Via Zenone 9/G

INDICE

Lotto: 001 - sub 4 + sub 8

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Lotto: 002 - sub 5 + sub 9

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Lotto: 003 - sub 6 + sub 10

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Lotto: 004 - sub 11

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Nicola Casali
Data nomina: 13-03-2024
Data giuramento: 22-03-2024
Data sopralluogo: 15-04-2024
Cronologia operazioni peritali: accesso agli atti verifica dei beni con custode

PREMESSA

Il complesso immobiliare si trova nel centro del comune nelle vicinanze del municipio, Chiesa, ecc. cc.

E' costituito da 4 unita' residenziali e 5 autorimesse; di queste 1 unita' residenziale e 1 autorimessa sono state completate e vendute (sub 3 e 7).

Le unita' oggetto di perizia sono tutte al rustico e prive di impainti (sub 4/5/6) cosi' come le autorimesse pertinenziali (sub 8/9/10); il sub 11 (autorimessa) risulta finito e completato in ogni sua parte (tranne l'impianto elettrico)

L'accesso avviene dalla strada comunale via Zenone (civico 9); dalla stessa attraversando un cortine comune a piu' fabbricati (di antica formazione) si giunge al civico 9/g.

Lo stesso è costituito da accesso pedonale e un accesso carrale (a servizio delle 4 unita' residenziali e 5 autorimesse dell'intero complesso).

Servira' trovare coordinazione per gli assegnatari delle unita' sub 4 e 5 e relative pertinenze (sub 8 e 9), in quanto anche il sub identificato con il sub 702 (BCNC area di manovra comune alle autorimesse sub 8 e sub 9) è al rustico.

Beni in Cene (BG)
Via Zenone 9/G

Lotto: 001 - sub 4 + sub 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

Note: LOTTO A - abitazione sub 4 su piano unico + autorimessa pertinenziale annessa sub 8, entrambe al rustico senza impianti e finiture

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: EDIL SIGMA S.R.L. con sede a Bergamo p.i. 02453750164, foglio 17, particella 7874, subalterno 4, scheda catastale NO, indirizzo VIA SAN ZENONE 9/G, scala U, piano T, comune CENE, categoria F/3

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON SONO STATI RESI NOTI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: EDIL SIGMA S.R.L. con sede a Bergamo p.i. 02453750164, foglio 17, particella 7874, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo VIA SAN ZENONE 9/G, scala U, piano T, comune CENE, categoria C/6, classe 2, consistenza 30, superficie 34, rendita € 63.52

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON SONO STATI RESI NOTI

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: albino.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: per bergamo e clusone

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

in complesso costituito residenziale costituito da 4 unita' cielo terra e 5 autorimesse interrato, le unita' oggetto del presente corpo (abitazione + autorimessa) sono al rustico senza impianti e tavolati interni.

Superficie complessiva di circa mq **309,00**

E' posto al piano: T, -1

L'edificio è stato costruito nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB 4 + SUB 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 ML

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. PARTI ESTERNE COMUNI BUONO

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è per le unita oggetto di procedura immobiliare di vendita al rustico senza impianti. esternamente le facciate sono fatte e il tetto in legno risulta completo in ogni sua parte.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



interno 1



interno 2



interrato



autorimessa



accesso da area comune

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: C18/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE 4 UNITA' IMMOBILIRI RESIDENZIALI + accessori

Presentazione in data 28/07/2008 al n. di prot. 4055

Rilascio in data 10/11/2008 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	completamento sub 702 interrato comune alle autorimesse sub 8 e 9 (area di manovra)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	saturo
Rapporto di copertura:	saturo
Altezza massima ammessa:	raggiunta
Volume massimo ammesso:	saturo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: essendo tutti i subalterni oggetto di vendita al rustico, ed essendo le autorizzazioni scadute, servirà, riattivarle nuovo titolo abilitativo che consenta di completare le lavorazioni mancanti.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

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

Note: ELABORATO PLANIMETRICO CORRETTAMENTE RAPPRESENTATO I SUB 4/5/6 SONO F/3 I SUB 8/9/10/11 SONO CLASSIFICATI COME C/6

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/05/2008**. In forza di anteventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di anteventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1100000; Importo capitale: € 550000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca 110000 annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca della riscossione; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 605426,16; Importo capitale: € 302713,08.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:

Spese di gestione condominiale:

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: 0. Nessuna condominio mai costituito, solo una delle 4 unità è stata venduta

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): tabella non fornita

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: immobile senza impianto

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo sul posto e comparazione con planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenza piano terra	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
giardino	sup lorda di pavimento	150,00	0,02	3,00
accessorio alla residenza	sup lorda di pavimento	74,00	0,50	37,00
		309,00		125,00

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

Accessori:

A	Identificato al n. sub 8
---	--------------------------

1. Box	Posto al piano interrato Composto da autorimessa doppia Sviluppa una superficie complessiva di 34 mq Destinazione urbanistica: autorimessa Valore a corpo: € 12000 Note: autorimessa doppia al rustico senza impianti
--------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono al rustico

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

stima sintetico comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "tecnocasa" filiale di Albino , "abitare" di Fio-
rano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600.

12.3 Valutazione corpi:
**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box
 Cene (BG), Via Zenone 9/G**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 85.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza piano terra	85,00	€ 600,00	€ 51.000,00
giardino	3,00	€ 600,00	€ 1.800,00
accessorio alla residenza	37,00	€ 600,00	€ 22.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 85.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.000,00
Valore corpo			€ 80.000,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 92.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.000,00

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 civile [A2] con annesso Box	125,00	€ 92.000,00	€ 92.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.800,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 78.200,00

Valore diritto e quota € 78.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **78.200,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

iva di Legge

Lotto: 002 - sub 5 + sub 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

Note: LOTTO B - abitazione sub 5 su piano unico + autorimessa pertinenziale annessa sub 9, entrambe al rustico senza impianti e finiture

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: EDIL SIGMA S.R.L. con sede a Bergamo p.i. 02453750164, foglio 17, particella 7874, subalterno 5, scheda catastale NO, indirizzo VIA SAN ZENONE 9/G, scala U, piano T, comune CENE, categoria F/3

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON SONO STATI RESI NOTI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: EDIL SIGMA S.R.L. con sede a Bergamo p.i. 02453750164, foglio 17, particella 7874, subalterno 9, scheda catastale SI, indirizzo VIA SAN ZENONE 9/G, scala U, piano T, comune CENE, categoria C/6, classe 2, consistenza 30, superficie 34, rendita € 63.52

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON SONO STATI RESI NOTI

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: albino.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: per bergamo e clusone

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **B**

in complesso costituito residenziale costituito da 5 unita' cielo terra e 9 autorimesse interrato, le unita'

oggetto del presente corpo (abitazione + autorimessa) sono al rustico senza impianti e tavolati interni.

Superficie complessiva di circa mq **289,00**

E' posto al piano: T, -1

L'edificio è stato costruito nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB 5 + SUB 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 ML

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. PARTI ESTERNE COMUNI BUONO

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è per le unità oggetto di procedura immobiliare di vendita al rustico senza impianti. esternamente le facciate sono fatte e il tetto in legno risulta completo in ogni sua parte.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



sub 5 interno pt



sub 5 interno pt



sub 5 interrato



sub 9 autorimessa



sub 5 giardino

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: C18/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE 4 UNITA' IMMOBILIRI RESIDENZIALI + accessori

Presentazione in data 28/07/2008 al n. di prot. 4055

Rilascio in data 10/11/2008 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	completamento sub 702 interrato comune alle autorimesse sub 8 e 9 (area di manovra)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	saturo
Rapporto di copertura:	saturo
Altezza massima ammessa:	raggiunta
Volume massimo ammesso:	saturo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: essendo tutti i subalterni oggetto di vendita al rustico, ed essendo le autorizzazioni scadute, servirà, riattivarle nuovo titolo abilitativo che consenta di completare le lavorazioni mancanti.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

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

Note: ELABORATO PLANIMETRICO CORRETTAMENTE RAPPRESENTATO I SUB 4/5/6 SONO F/3 I SUB 8/9/10/11 SONO CLASSIFICATI COME C/6

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/05/2008**. In forza di anteventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di anteventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1100000; Importo capitale: € 550000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca 110000 annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca della riscossione; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 605426,16; Importo capitale: € 302713,08.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/03/2023 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:

Spese di gestione condominiale:

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: 0. Nessuna condominio mai costituito, solo una delle 4 unità è stata venduta

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): tabella non fornita

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: immobile senza impianto

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo sul posto e comparazione con planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenza piano	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
giardino	sup lorda di pavimento	130,00	0,02	2,60
accessorio alla residenza	sup lorda di pavimento	74,00	0,50	37,00
		289,00		124,60

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

Accessori:

B	Identificato al n. sub 9
---	--------------------------

1. Box	Posto al piano interrato Composto da autorimessa doppia Sviluppa una superficie complessiva di 34 mq Destinazione urbanistica: autorimessa Valore a corpo: € 12000 Note: autorimessa doppia al rustico senza impianti
--------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono al rustico

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

stima sintetico comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "tecnocasa" filiale di Albino , "abitare" di Fio-
rano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600.

12.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Cene (BG), Via Zenone 9/G

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 85.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
€ 74.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza piano terra	85,00	€ 600,00	€ 51.000,00
giardino	2,60	€ 600,00	€ 1.560,00
accessorio alla residenza	37,00	€ 600,00	€ 22.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 85.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.760,00
Valore corpo			€ 79.880,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 91.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	124,60	€ 91.880,00	€ 91.880,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.782,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 78.098,00

Valore diritto e quota € 78.098,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **78.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

iva di Legge

Lotto: 003 - sub 6 + sub 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

Note: LOTTO B - abitazione sub 6 su due livelli + autorimessa pertinenziale annessa sub 10, entrambe al rustico senza impianti e finiture

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: EDIL SIGMA S.R.L. con sede a Bergamo p.i. 02453750164, foglio 17, particella 7874, subalterno 6, scheda catastale NO, indirizzo VIA SAN ZENONE 9/G, scala U, piano T, comune CENE, categoria F/3

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON SONO STATI RESI NOTI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: EDIL SIGMA S.R.L. con sede a Bergamo p.i. 02453750164, foglio 17, particella 7874, subalterno 10, scheda catastale SI, indirizzo VIA SAN ZENONE 9/G, scala U, piano T, comune CENE, categoria C/6, classe 2, consistenza 29, superficie 33, rendita € 61,41

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON SONO STATI RESI NOTI

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: albino.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: per bergamo e clusone

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **C**

in complesso costituito residenziale costituito da 5 unita' cielo terra e 9 autorimesse interrato, le unita'

oggetto del presente corpo (abitazione + autorimessa) sono al rustico senza impianti e tavolati interni.

Superficie complessiva di circa mq **316,00**

E' posto al piano: T-1, -1

L'edificio è stato costruito nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB 6 + SUB 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 ML

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. PARTI ESTERNE COMUNI BUONO

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è per le unità oggetto di procedura immobiliare di vendita al rustico senza impianti. esternamente le facciate sono fatte e il tetto in legno risulta completo in ogni sua parte.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



sub 10 interrato



sub 6 piano primo



sub 6 giardino



sub 6 sottotetto



sub 6 piano terra

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: C18/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE 4 UNITA' IMMOBILIRI RESIDENZIALI + accessori

Presentazione in data 28/07/2008 al n. di prot. 4055

Rilascio in data 10/11/2008 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	completamento sub 702 interrato comune alle autorimesse sub 8 e 9 (area di manovra)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	saturo
Rapporto di copertura:	saturo
Altezza massima ammessa:	raggiunta
Volume massimo ammesso:	saturo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: essendo tutti i subalterni oggetto di vendita al rustico, ed essendo le autorizzazioni scadute, servirà, riattivarle nuovo titolo abilitativo che consenta di completare le lavorazioni mancanti.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

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

Note: ELABORATO PLANIMETRICO CORRETTAMENTE RAPPRESENTATO I SUB 4/5/6 SONO F/3 I SUB 8/9/10/11 SONO CLASSIFICATI COME C/6

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/05/2008**. In forza di anteventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di anteventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1100000; Importo capitale: € 550000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca 110000 annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca della riscossione; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 605426,16; Importo capitale: € 302713,08.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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:

Spese di gestione condominiale:

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: 0. Nessuna condominio mai costituito, solo una delle 4 unità è stata venduta

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): tabella non fornita

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: immobile senza impianto

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: C

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo sul posto e comparazione con planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenza piano terra	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
giardino	sup lorda di pavimento	110,00	0,02	2,20
accessorio alla residenza	sup lorda di pavimento	44,00	0,50	22,00
residenza piano primo	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
residenza sottotetto	sup lorda di pavimento	54,00	0,40	21,60
		316,00		153,80

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

Accessori:

C 1. Box	Identificato al n. sub 10 Posto al piano interrato Composto da autorimessa doppia Sviluppa una superficie complessiva di 34 mq Destinazione urbanistica: autorimessa Valore a corpo: € 12000 Note: autorimessa doppia al rustico senza impianti
-------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono al rustico

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

stima sintetico comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "tecnocasa" filiale di Albino , "abitare" di Fiorano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600.

12.3 Valutazione corpi:**C. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box****Cene (BG), Via Zenone 9/G**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 95.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza piano terra	54,00	€ 600,00	€ 32.400,00
giardino	2,20	€ 600,00	€ 1.320,00
accessorio alla residenza	22,00	€ 600,00	€ 13.200,00
residenza piano primo	54,00	€ 600,00	€ 32.400,00
residenza sottotetto	21,60	€ 600,00	€ 12.960,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 95.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92.280,00
Valore corpo	€ 93.640,00
Valore accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 105.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	153,80	€ 105.640,00	€ 105.640,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 15.846,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 89.794,00

Valore diritto e quota € 89.794,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 89.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

iva di Legge

Lotto: 004 - sub 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

Note: LOTTO D - autorimessa interrata sub 11, completa di pavimentazione ma senza impianto elettrico

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: EDIL SIGMA S.R.L. con sede a Bergamo p.i. 02453750164, foglio 17, particella 7874, subalterno 11, scheda catastale SI, indirizzo VIA SAN ZENONE 9/G, scala U, piano T, comune CENE, categoria C/6, classe 2, consistenza 31, superficie 36, rendita € 65,64

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON SONO STATI RESI NOTI

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: albino.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: per bergamo e clusone

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **D**

in complesso costituito residenziale costituito da 5 unita' cielo terra e 9 autorimesse interrate, le unita' oggetto del presente corpo (abitazione + autorimessa) sono al rustico senza impianti e tavolati interni.

E' posto al piano: -1

L'edificio è stato costruito nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40 ML

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. PARTI ESTERNE COMUNI BUONO

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è finito di pavimentazione ma senza impianto elettrico

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



SUB 11



SUB 11



accesso da cortile interno



accesso da strada pubblica



accesso da cortile interno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: C18/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE 4 UNITA' IMMOBILIRI RESIDENZIALI + accessori

Presentazione in data 28/07/2008 al n. di prot. 4055

Rilascio in data 10/11/2008 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: D.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: D.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	completamento sub 702 interrato comune alle autorimesse sub 8 e 9 (area di manovra)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	saturo
Rapporto di copertura:	saturo
Altezza massima ammessa:	raggiunta
Volume massimo ammesso:	saturo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: essendo tutti i subalterni oggetto di vendita al rustico, ed essendo le autorizzazioni scadute, servirà, riattivarle nuovo titolo abilitativo che consenta di completare le lavorazioni mancanti.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: D.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zenone 9/G

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

Note: ELABORATO PLANIMETRICO CORRETTAMENTE RAPPRESENTATO I SUB 4/5/6 SONO F/3 I SUB 8/9/10/11 SONO CLASSIFICATI COME C/6

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/05/2008**. In forza di anteventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di anteventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/09/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1100000; Importo capitale: € 550000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca 110000 annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca della riscossione; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 605426,16; Importo capitale: € 302713,08.

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

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:

Spese di gestione condominiale:

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: 0. Nessuna condominio mai costituito, solo una delle 4 unità è stata venduta

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): tabella non fornita
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: immobile senza impianto
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: D

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo sul posto e comparazione con planimetrie catastali

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Accessori:

<p>D 1. Box</p>	<p>Identificato al n. sub 11 Posto al piano interrato Composto da autorimessa doppia Sviluppa una superficie complessiva di 36 mq Destinazione urbanistica: autorimessa Valore a corpo: € 14000 Note: autorimessa doppia completa di pavimentazione ma senza impianto elettrico</p>
---------------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: il beni in oggetto è completo di pavimentazione ma è senza impianti

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

stima sintetico comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "tecnocasa" filiale di Albino , "abitare" di

Fiorano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600.

12.3 Valutazione corpi:**D. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box
Cene (BG), Via Zenone 9/G**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

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

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	0,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 700,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 13.300,00

Valore diritto e quota € 13.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.300,00

12.6 Regime fiscale della vendita

iva di Legge

Allegati

disegni allegati alla ce originaria

12-06-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Nicola Casali