

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 48/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Danilo Salvoni
Codice fiscale: SLVDNL62S21A794D
Partita IVA: 02081640167
Studio in: Via Pitentino 16/C - 24124 Bergamo
Telefono: 035-246721
Email: d.salvoni@studiosalvoni.it
Pec: d.salvoni@archiworldpec.it

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**
Località/Frazione
VICOLO DEL CARSO 7

INDICE

Lotto: 001 - Unità Immobiliare

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

Lotto: 002 - Locale Sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: Locale Sottotetto	13
2. DESCRIZIONE	13
DESCRIZIONE GENERALE	13
Corpo: Locale Sottotetto	13
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: Locale Sottotetto	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: Locale Sottotetto	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: Locale Sottotetto	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo:.....	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: Locale Sottotetto	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: Locale Sottotetto	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
Regime fiscale della vendita	19

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-07-2023 alle 13:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Danilo Salvoni

Data nomina: 27-03-2023

Data giuramento: 28-03-2023

Data sopralluogo: 14-04-2023

Cronologia operazioni peritali: accesso all'immobile esecutato in data 14.04.2023 e 19.04.2023 accessi in Conservatoria Registri Immobiliari, Catasto e U.T. Comune di Cologno al Serio (Bg) in più giorni da 14.04.2023 a 23.06.2023

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**
VICOLO DEL CARSO 7

Lotto: 001 - Unità Immobiliare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità Immobiliare.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cologno Al Serio (BG), VICOLO DEL CARSO 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patr.: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/1), foglio 24, particella 84, subalterno 715, scheda catastale PRE-SENTE , indirizzo VICOLO DEL CARSO, 3, piano 1, comune COLOGNO AL SERIO (BG), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 VANI, superficie 39 MQ, rendita € 148,48

Note: Il civico risulta essere il n.7

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: FARMACIE (BUONO), UFFICIO POSTALE (BUONO), SUPERMERCATI (DISCRETO), MUNICIPIO (BUONO), ASILO NIDO (BUONO)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Crema 28 Km, Brescia 50 Km, Milano 55 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del serio.

Attrazioni storiche: Città di Bergamo (Città Alta) 14 Km.

Principali collegamenti pubblici: AUTOSTRADA BREBEMI A35 (Bariano) 9 KM, Stazione Ferroviaria (Morengo-Bariano) 7 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile oggetto di trattazione è allocato in un edificio a corte nel comune di Cologno al Serio (Bg) Il fabbricato risulta realizzato nei primi anni '60 e oggetto nel 1988 e nel 1996 di interventi di ristrutturazione L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano primo e risulta così composto: Ingresso, cucina, camera, bagno e balcone esclusivo

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **1961-1963**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **1988**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **7**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.90**

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture interne ed esterne che alle parti impiantistiche, fatto salvo la facciata d'ingresso dalla via pubblica oggetto di recente ristrutturazione.

Il cortile interno alla corte risulta costituito in prevalenza da pavimentazione in battuto di calcestruzzo e una porzione minore in masselli autobloccanti.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette di graniglia condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmette di cemento condizioni: scarse
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: 6scarse
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	Sufficiente
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
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 7ertificate 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

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: Prot.N.110 del 07/09/1961**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/06/1961 al n. di prot.

Rilascio in data 07/09/1961 al n. di prot. 110

Abitabilità/agibilità in data 07/02/1963 al n. di prot.

Numero pratica: Prot.444/4560 del 07/03/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: FORMAZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO AUTONOMI + OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 03/02/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 07/03/1988 al n. di prot. 444/4560

Numero pratica: N.1996/7823 del 13/02/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: RICORRITURA TETTO

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 02/02/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 13/02/1996 al n. di prot. 96/943

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Unità Immobiliare.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cologno Al Serio (BG), VICOLO DEL CORSO 7**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al titolo abilitativo originario del 1961, rappresentato con un piano tipo, il balcone esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto risulta più corto rispetto al provvedimento autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: PRESENTAZIONE DI IDONEO PROVVEDIMENTO ABILITATIVO E RELATIVI ELABORATI GRAFICI

Oneri di regolarizzazione	
Pratica in sanatoria	€ 1.800,00
Sanzione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.800,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Unità Immobiliare.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cologno Al Serio (BG), VICOLO DEL CARSO 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.53 e 54 DEL 29/10/2008 e successive varianti
Zona omogenea:	Nuclei storici
Norme tecniche di attuazione:	Zona A - Centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Unità Immobiliare.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cologno Al Serio (BG), VICOLO DEL CARSO 7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra gli elaborati planimetrici catastali agli atti dell'agenzia del territorio e la situazione reale si rilevano lievi difformità grafiche dello stato dei luoghi per quanto riguarda l'unità immobiliare e del balcone esclusivo, oltre all'errata indicazione del numero civico

Regolarizzabili mediante: REDAZIONE NUOVO DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: REDAZIONE DOCFA con aggiornamento della planimetria catastale

Oneri di regolarizzazione	
Pratica Catastale	€ 600,00
Totale oneri: € 600,00	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/02/1999 al 27/05/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; A rogito di OMISSIS in data 27/05/1999 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/06/1999 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca OMISSIS annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO ESATTORIALE; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/06/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6641,54; Importo capitale: € 3165,83;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINNOVAZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; A rogito di OMISSIS in data 27/05/1999 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 16/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 77.468,54; Importo capitale: € 38.734,27.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità Immobiliare

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: Unità Immobiliare

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VICOLO DEL CARSO 7

Spese di gestione condominiale:

L'immobile in cui è allocata l'unità immobiliare in oggetto non ha un amministratore

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: Presente

Indice di prestazione energetica: G 362.01 KW/H / mq annuo

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:** Unità Immobiliare

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
App. P.1	sup lorda di pavimento	41,00	1,00	41,00
Balcone	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
		49,00		43,64

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: 2-2022

Zona: Cologno al Serio (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780

Valore di mercato max (€/mq): 970

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

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/03/2019 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile

Registrato a Treviglio (Bg) il 01/04/2019 ai nn.1520 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 19/03/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 19/09/2026

Data di rilascio: 19/03/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

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

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzi regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura esecutiva, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzosa).

Nel caso specifico lo scrivente perito attraverso indagini di mercato ha individuato i parametri tecnici economici di beni immobili aventi caratteristiche simili e pertanto utilizza il metodo comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cologno al Serio (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari), APPE (Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia)

Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00 - 1000,00;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato.

12.3 Valutazione corpi:**Unità Immobiliare. Abitazione di tipo economico [A3] - Cologno Al Serio (BG), VICOLO DEL CARSO 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.548,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
App. P.1	41,00	€ 700,00	€ 28.700,00
Balcone	2,64	€ 700,00	€ 1.848,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.548,00
Valore corpo			€ 30.548,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.548,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.548,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo economico [A3]	43,64	€ 30.548,00	€ 30.548,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.054,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.400,00
ARROTONDAMENTO	€ -93,20
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 24.000,00
Valore diritto e quota	€ 24.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Lotto: 002 - Locale Sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Locale Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), VICOLO DEL CARSO 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/1), foglio 24, particella 84, subalterno 716, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VICOLO DEL CARSO, 3, piano 3, comune COLOGNO AL SERIO (BG), categoria C/2, classe 2, consistenza 6 MQ, superficie 8 MQ, rendita € 9,30

Note: Il civico risulta essere il n.7

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: FARMACIE (BUONO), UFFICIO POSTALE (BUONO), SUPERMERCATI (DISCRETO), MUNICIPIO (BUONO), ASILO NIDO (BUONO)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Crema 28 Km, Brescia 50 Km, Milano 55 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del serio.

Attrazioni storiche: Città di Bergamo (Città Alta) 14 Km.

Principali collegamenti pubblici: AUTOSTRADA BREBEMI A35 (Bariano) 9 KM, Stazione Ferroviaria (Morengo-Bariano) 7 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Loc. Sottotetto [C2]** di cui al corpo **Locale Sottotetto**

L'immobile oggetto di trattazione è allocato in un edificio a corte nel comune di Cologno al Serio (Bg) Il fabbricato risulta realizzato nei primi anni '60 e oggetto nel 1988 e nel 1996 di interventi di ristrutturazione

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terzo come Locale sottotetto e **RISULTA CONGLOBATO IN ALTRA PROPRIETÀ.**

Superficie complessiva di circa mq **8,00**

E' posto al piano: TERZO

L'edificio è stato costruito nel: 1961-1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna MEDIA di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda le finiture interne ed esterne che alle parti impiantistiche, fatto salvo la facciata d'ingresso dalla via pubblica oggetto di recente ristrutturazione.

Il cortile interno alla corte risulta costituito in prevalenza da pavimentazione in battuto di calcestruzzo e una porzione minore in masselli autobloccanti.

PER QUANTO ATTIENE AL LOCALE SOTTOTETTO NON RISULTA POSSIBILE DEFINIRE LE CONDIZIONI DELLO STESSO IN QUANTO ALLO STATO INACCESSIBILE ESSENDO CONGLOBATO IN ALTRA PROPRIETÀ, COME DI SEGUITO MEGLIO SPECIFICATO.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Prot.N.110 del 07/09/1961

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/06/1961 al n. di prot.

Rilascio in data 07/09/1961 al n. di prot. 110

Abitabilità/agibilità in data 07/02/1963 al n. di prot.

Numero pratica: Prot.444/4560 del 07/03/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: FORMAZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO AUTONOMI + OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 03/02/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 07/03/1988 al n. di prot. 444/4560

Numero pratica: N.1996/7823 del 13/02/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: RICORRITURA TETTO

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 02/02/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 13/02/1996 al n. di prot. 96/943

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Locale Sottotetto.

Loc. Sottotetto [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), VICOLO DEL CARSO 7

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

IN SEDE DI SOPRALLUOGO NON È STATO POSSIBILE ACCEDERE ALLO STESSO IN QUANTO, A SEGUITO DELLE VERIFICHE ESEGUITE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI COLOGNO AL SERIO, RISULTA ANNESSO AD ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DI TERZI, CONCESSO DAL PROPRIETARIO / ESECUTATO CON AUTORIZZAZIONE SOTTOSCRITTA ALLEGATA ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ PROT.14142 DEL 12/10/2006 IN VARIANTE ALLA D.I.A. N.11166 DEL 04/07/2006. SCRITTURA CHE NON RISULTA NÉ REGISTRATA NÉ TRASCRITTA E PERTANTO ALLO STATO ATTUALE L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Locale Sottotetto.

Loc.Sottotetto [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), VICOLO DEL CARSO 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.53 e 54 DEL 29/10/2008 e successive varianti
Zona omogenea:	Nuclei storici
Norme tecniche di attuazione:	Zona A - Centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Locale Sottotetto.

Loc.Sottotetto [C2] sito in Cologno Al Serio (BG), VICOLO DEL CARSO 7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra gli elaborati planimetrici catastali agli atti dell'agenzia del territorio e la situazione reale si rileva l'errata rappresentazione delle aperture nel corridoio comune, oltre all'errata indicazione del numero civico.

Regolarizzabili mediante: REDAZIONE NUOVO DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: REDAZIONE DOCFA con aggiornamento della planimetria catastale

Oneri di regolarizzazione	
<i>Pratica Catastale</i>	€ 300,00
Totale oneri: € 300,00	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/02/1999 al 27/05/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; A rogito di OMISSIS in data 27/05/1999 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/06/1999 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca OMISSIS annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO ESATTORIALE; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/06/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6641,54; Importo capitale: € 3165,83; Note: Grava la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RINNOVAZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; A rogito di OMISSIS in data 27/05/1999 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 16/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 77.468,54; Importo capitale: € 38.734,27.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale Sottotetto

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: Locale Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VICOLO DEL CARSO 7

Spese di gestione condominiale:

L'immobile in cui è allocata l'unità immobiliare in oggetto non ha un amministratore

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:** Locale Sottotetto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Loc. sottotetto	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
		8,00		8,00

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: 2-2022

Zona: Cologno al Serio (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780

Valore di mercato max (€/mq): 970

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura esecutiva, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).

Nel caso specifico lo scrivente perito attraverso indagini di mercato ha individuato i parametri tecnici economici di beni immobili aventi caratteristiche simili e pertanto utilizza il metodo comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cologno al Serio (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari), APPE (Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia)

Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00 - 1000,00;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato.

12.3 Valutazione corpi:

Locale Sottotetto. [C2]

Cologno Al Serio (BG), VICOLO DEL CARSO 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Loc. sottotetto	8,00	€ 800,00	€ 6.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.400,00
Valore corpo			€ 6.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale Sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	8,00	€ 6.400,00	€ 6.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00
ARROTONDAMENTO	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 6.100,00
Valore diritto e quota	€ 6.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.100,00
---	-------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

24-06-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Danilo Salvoni