

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

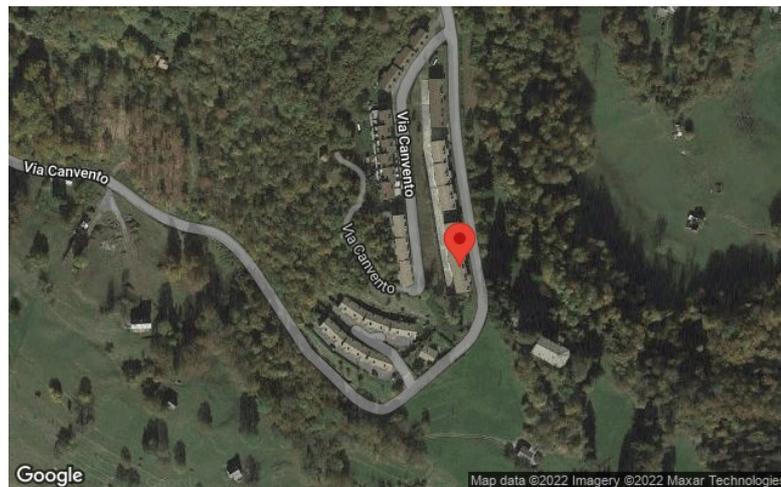
promossa da:

contro:

N°Gen. Rep.

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Email:

Pec:

Beni in **Ponteranica (BG)**
Località/Frazione -
via degli Asini

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con due autorimesse

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**
- 2. DESCRIZIONE**
 - 2.1 DESCRIZIONE GENERALE
 - 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 3. PRATICHE EDILIZIE**
 - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 4. CONFORMITÀ URBANISTICA**
- 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
- 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**
- 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**
- 11. STATO DI POSSESSO**
- 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**
 - 12.1 CRITERIO DI STIMA
 - 12.2 FONTI D'INFORMAZIONE
 - 12.3 VALUTAZIONE CORPI
 - 12.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
 - 12.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

- 13. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**
- 14. DESCRIZIONE**
 - 14.1 DESCRIZIONE GENERALE
 - 14.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 15. PRATICHE EDILIZIE**
 - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 16. CONFORMITÀ URBANISTICA**
- 17. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 18. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 19. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 20. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
- 21. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**
- 22. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**
- 23. STATO DI POSSESSO**
- 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**
 - 12.6 CRITERIO DI STIMA
 - 12.7 FONTI D'INFORMAZIONE
 - 12.8 VALUTAZIONE CORPI
 - 12.9 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
 - 12.10 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Lotto: 003 - Appartamento con autorimessa

- 25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**
- 26. DESCRIZIONE**
 - 26.1 DESCRIZIONE GENERALE
 - 26.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 27. PRATICHE EDILIZIE**
 - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 28. CONFORMITÀ URBANISTICA**
- 29. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 31. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 32. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
- 33. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**
- 34. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**
- 35. STATO DI POSSESSO**
- 36. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**
 - 12.11 CRITERIO DI STIMA
 - 12.12 FONTI D'INFORMAZIONE
 - 12.13 VALUTAZIONE CORPI
 - 12.14 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
 - 12.15 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Lotto: 004 - Terreno

- 37. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**
- 38. DESCRIZIONE**
 - 38.1 DESCRIZIONE GENERALE
 - 38.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 39. PRATICHE EDILIZIE**
 - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 40. CONFORMITÀ URBANISTICA**
- 41. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 42. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 43. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 44. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
- 45. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**
- 46. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**
- 47. STATO DI POSSESSO**
- 48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**
 - 12.16 CRITERIO DI STIMA
 - 12.17 FONTI D'INFORMAZIONE
 - 12.18 VALUTAZIONE CORPI
 - 12.19 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
 - 12.20 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Beni in **Taleggio (BG)**
Località/Frazione **Località Canvento**

INDICE

Lotto: 005 - Appartamento con autorimessa

- 49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**
- 50. DESCRIZIONE**
 - 50.1 DESCRIZIONE GENERALE
 - 50.2 DESCRIZIONE DEL BENE
- 51. PRATICHE EDILIZIE**
 - 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA
- 52. CONFORMITÀ URBANISTICA**
- 53. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**
- 55. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 56. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
- 57. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**
- 58. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**
- 59. STATO DI POSSESSO**
- 60. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**
 - 12.21 CRITERIO DI STIMA
 - 12.22 FONTI D'INFORMAZIONE
 - 12.23 VALUTAZIONE CORPI
 - 12.24 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
 - 12.25 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Beni in **Ponteranica (BG)**

Località/Frazione -

via degli Asini

Lotto: 001 - Appartamento con due autorimesse

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponteranica (BG) CAP: 24010 frazione: -, via degli Asini

Quota e tipologia del diritto
100/100 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 702, indirizzo via degli Asini, piano S1-T, comune G853, categoria A2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 188 mq, rendita € 637,82

Note: Fg. 9 part. 8325 sub 702, Cat. A/2, Cl.2, vani 6,5, piano S1-T, 188 mq (173 mq escl. aree scoperte), R.C. € 637,82 Abitazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 10, indirizzo via degli Asini, piano 1, comune G853, categoria C6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie 23 mq, rendita € 42,19

Note: Fg. 9 part. 8325 sub 10, Cat. C/6, Cl.2, mq 19 (catast. mq 23), piano 1, R.C. € 42,19 Autorimessa

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 11, indirizzo via degli Asini, piano S1, comune G853, categoria C6, classe 2, consistenza 43 mq, superficie 45 mq, rendita € 95,49

Note: Fg. 9 part. 8325 sub 11, Cat. C/6, Cl.2, mq 43 (catast. mq 45), piano S1, R.C. € 95,49 Autorimessa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria G853, foglio 9, particella 7502, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0,58 €, reddito agrario: € 0,45 €

Note: NCT Fg.9 part. 7502 terreno vigneto cl. 1, mq 80, R.D. € 0,58, R.A. € 0,45 Strada di accesso. (Proprietà comune indivisa fra i lotti)

Note generali: Alla data del 19/07/2022 nella visura storica i suddetti immobili al NCEU risultano in catasto così intestati: intera piena proprietà ad OMISSIS Bergamo via Locatelli n. 31 C.F. OMISSIS Alla data del 19/07/2022 nella visura storica il suddetto immobile all'NCT risulta in catasto così intestato: intera piena proprietà di OMISSIS Brusaporto (BG) via San Domenico n. 62/64 C.F. OMISSIS. Confini dell'appartamento: P. T. da Nord terrapieno, via degli Asini, sub 701, sub 4, sub 701; P. Int. terrapieno, sub 11, terrapieno. Confini dell'autorimessa sub 11: da Nord sub 2, terrapieno, area di pertinenza di accesso, sub 2.

Confini dell'autorimessa sub 10: da Nord corsello, sub 1, muro confine, sub 5, sub 9.
 Confini strada accesso: da Nord mappali 7842, 8370, 8325, 7504, 8332. - - - L'autorimessa sub 10 è soggetta a vincolo pertinenziale costituito presso il notaio OMISSIS di Bergamo in data 03/07/2013 rep. 188/153 trascritto il 05/07/2013 ai numeri 27766/18922 contro OMISSIS con vincolo all'abitazione censita al Fg. 9 mappale 8325 sub 2. L'autorimessa soggiace al regime normativo vincolistico previsto dalla legge n. 122 del 24/03/1989 e non può essere ceduta disgiuntamente dall'unità cui è legata. Le particelle Fg. 9 part. 8325 sub 2 e sub 3 sono immobili soppressi che hanno dato origine al Fg. 9 part. 8325 sub 702 dal 15/04/2016, a quest'ultima particella il vincolo viene trasferito.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La parte residenziale (sub 702) al piano terreno è costituita da un monolocale con angolo cottura, un bagno, uno studio, un ripostiglio e disimpegni, sul retro senza aperture due ampi ripostigli con annessi due locali lavanderia; una scala interna comunica con il piano interrato dove c'è una cantina, una lavanderia, un ampio ripostiglio ed un disimpegno con l'accesso all'autorimessa sub 11. Il piano terra, residenziale, è contornato da un area di pertinenza. Da rilevare la sproporzione fra la ridotta superficie residenziale e la somma delle superfici dei locali annessi non abitabili che risulta sovrabbondante. Al piano interrato l'autorimessa doppia (sub 11) ha abbondanti dimensioni ed ha annessa all'ingresso un area di pertinenza. Al piano primo l'autorimessa singola (sub 10) è accessibile da un corsello coperto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

La parte residenziale (sub 702) al piano terreno è costituita da un monolocale con angolo cottura, un bagno, uno studio, un ripostiglio e disimpegni, sul retro senza aperture due ampi ripostigli con annessi due locali lavanderia; una scala interna comunica con il piano interrato dove c'è una cantina, una lavanderia, un ampio ripostiglio ed un disimpegno con l'accesso all'autorimessa sub 11. Il piano terra, residenziale, è contornato da un area di pertinenza. Da rilevare la sproporzione fra la ridotta superficie residenziale e la somma delle superfici dei locali annessi non abitabili che risulta sovrabbondante. Al piano interrato l'autorimessa doppia (sub 11) ha abbondanti dimensioni ed ha annessa all'ingresso un area di pertinenza. Al piano primo l'autorimessa singola (sub 10) è accessibile da un corsello coperto.

La costruzione in cui è inserito l'appartamento ha poche unità, è di recente edificazione ed ha prospetti piacevoli e ben tenuti. Le caratteristiche principali dell'unità abitativa in esame sono: struttura a telaio con solette in predalles e laterocemento, tetto legno, copertura in cementegola, pareti perimetrali di tamponamento in cotto coibentate, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti del bagno e cucina, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncino blindato, serramenti perimetrali in

legno con vetrocamera, antoni chiusi in legno, serramenti in legno nell'interrato, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e radiatori in alluminio, anche nell'interrato, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, assenza di vespaio aerato nell'interrato, intercapedini inglobate nei locali dell'interrato, ricavato bagno, umidità su pareti e soletta dell'interrato con infiltrazioni, basculante box in lamiera zincata, serramento degradato, infiltrazioni da bocca di lupo.

Buono lo stato di manutenzione.

Comproprietà in quota del 25% indivisa del terreno individuato al Fg. 9 part. 7502 di 80 mq, inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, che costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura.

Superficie complessiva di circa mq **393,25**

E' posto al piano: S1, T, 1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2009



Pranzo e ingresso



Cucina



Interrato



Prospetto lato ingresso



Autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 4243

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 07/07/2005 al n. di prot.

NOTE: Permesso di Costruire n. 4243 rilasciato in data 07/07/2005

Numero pratica: 4395

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot.

NOTE: Permesso di Costruire n. 4395 rilasciato in data 05/11/2007 I° Variante

Numero pratica: 4510

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 16/09/2009 al n. di prot.

NOTE: Permesso di Costruire n. 4510 rilasciato in data 16/09/2009 II° Variante

Numero pratica: 0002290/2013/3

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

NOTE: SCIA n. 0002290/2013/3 intestata a OMISSIS, relativa a finiture interne di appartamento al primo piano del piano di lottizzazione "Alba Chiara"

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La situazione dello stato di fatto risulta sostanzialmente conforme alle originarie pratiche autorizzative: lievi difformità interne su tavolati delle particelle 8325 sub 702.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponteranica (BG) CAP: 24010 frazione: -, via degli Asini

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Esiste vincolo pertinenziale a cui è soggetta autorimessa sub 10 costituito presso il notaio OMISSIS di Bergamo in data 03/07/2013 rep. 188/153 trascritto il 05/07/2013 ai numeri 27766/18922 contro OMISSIS con vincolo all'abitazione censita al Fg. 9 mappale 8325 sub 2. L'autorimessa soggiace al regime normativo vincolistico previsto dalla legge n. 122 del 24/03/1989 e non può essere ceduta disgiuntamente dall'unità cui è legata. Da una verifica presso i Comuni non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità né siano gravanti sugli immobili vincoli di tipo storico od artistico. - - - Relativamente al terreno individuato al Fg.9 part. 7502 di 80 mq in comune di Ponteranica non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 Legge 47/1985 poiché chiaramente identificato con la strada di accesso ai lotti edificati. Si da atto che tale terreno (Fg. 9 part. 7502), inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura. Esiste una convenzione adottata dal Comune di Ponteranica (delibera n.20 del 01.03.2002) per un Piano di Lottizzazione adottato dal Consiglio Comunale (delibera n.22 del 28.05.2001), firmata presso il Notaio OMISSIS, rep.141226 rac.35423, tra Comune di Ponteranica e i proprietari dei terreni interessati. Il lotto identificato al fg.9 mapp.7502 di are 00,80 risulta inizialmente di proprietà OMISSIS e OMISSIS. Nello stesso documento si da atto della cessione di tale mappale da OMISSIS e OMISSIS alla Società OMISSIS. Di OMISSIS e OMISSIS. Nella descrizione del lotto 12-13 si identificano alcuni appezzamenti di terreno gravati da servitù, fra di essi il mappale 7502 su cui grava una servitù di passaggio pedonale e carrabile nel sottosuolo a favore dei mappali 7515, 7516, 7517, 7518, 7504 ed altri. Si da atto che i mappali 7515, 7516, 7517, 7518 sono diventati, con l'edificazione, part.8325. Tutti i lotti in perizia usufruiscono di una servitù positiva di passaggio pedonale e carrabile nel sottosuolo sul mappale 7502.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponteranica (BG) CAP: 24010 frazione: -, via degli Asini

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 702, indirizzo via degli Asini, piano S1-T, comune G853, categoria A2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 188 mq, rendita € 637,82

Note: Fg. 9 part. 8325 sub 702, Cat. A/2, Cl.2, vani 6,5, piano S1-T, 188 mq (173 mq escl. aree scoperte), R.C. € 637,82 Abitazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 10, indirizzo via degli Asini, piano 1, comune G853, categoria C6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie 23 mq, rendita € 42,19

Note: Fg. 9 part. 8325 sub 10, Cat. C/6, Cl.2, mq 19 (catast. mq 23), piano 1, R.C. € 42,19 Autorimessa

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 11, indirizzo via degli Asini, piano S1, comune G853, categoria C6, classe 2, consistenza 43 mq, superficie 45 mq, rendita € 95,49

Note: Fg. 9 part. 8325 sub 11, Cat. C/6, Cl.2, mq 43 (catast. mq 45), piano S1, R.C. € 95,49 Autorimessa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria G853, foglio 9, particella 7502, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0,58 €, reddito agrario: € 0,45 €

Note: NCT Fg.9 part. 7502 terreno vigneto cl. 1, mq 80, R.D. € 0,58, R.A. € 0,45 Strada di accesso. (Proprietà comune indivisa fra i lotti)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La situazione dello stato di fatto, in riferimento alle schede catastali, risulta di conformità nel piano residenziale e per le autorimesse, è difforme nell'interrato perché le intercapedini sono state inglobate nei locali.

Note generali: Alla data del 19/07/2022 nella visura storica i suddetti immobili al NCEU risultano in catasto così intestati: intera piena proprietà ad OMISSIS Bergamo via Locatelli n. 31 C.F. OMISSIS Alla data del 19/07/2022 nella visura storica il suddetto immobile all'NCT risulta in catasto così intestato: intera piena proprietà di OMISSIS Brusaporto (BG) via San Domenico n. 62/64 C.F. OMISSIS. Confini dell'appartamento: P. T. da Nord terrapieno, via degli Asini, sub 701, sub 4, sub 701; P. Int. terrapieno, sub 11, terrapieno. Confini dell'autorimessa sub 11: da Nord sub 2, terrapieno, area di pertinenza di accesso, sub 2. Confini dell'autorimessa sub 10: da Nord corsello, sub 1, muro confine, sub 5, sub 9. Confini strada accesso: da Nord mappali 7842, 8370, 8325, 7504, 8332. - - - L'autorimessa sub 10 è soggetta a vincolo pertinenziale costituito presso il notaio OMISSIS di Bergamo in data 03/07/2013 rep. 188/153 trascritto il 05/07/2013 ai numeri 27766/18922 contro OMISSIS con vincolo all'abitazione censita al Fg. 9 mappale 8325 sub 2. L'autorimessa soggiace al regime normativo vincolistico previsto dalla legge n. 122 del 24/03/1989 e non può essere ceduta disgiuntamente dall'unità cui è legata. Le particelle Fg. 9 part. 8325 sub 2 e sub 3 sono immobili soppressi che hanno dato origine al Fg. 9 part. 8325 sub 702 dal 15/04/2016, a quest'ultima particella il vincolo viene trasferito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.600.000; Importo capitale: € 800.000; Note: Ipoteca volontaria nascente da garanzia di mutuo fondiario del 22/05/2007 rep. 117842/37959 notaio OMISSIS di Bergamo iscritta a Bergamo in data 25/05/2007 nn°33059/8449 a favore di "OMISSIS" contro OMISSIS per una somma iscritta di € 1.600.000,00, € 800.000,00 somma capitale.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 11.000; Importo capitale: € 4.160; Note: Ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna Giudice di Pace di Bergamo del 28/04/2011 rep. 1886 iscritta a Bergamo in data 04/11/2013 nn°41937/6902 a favore di "OMISSIS" di Seriate (BG) contro OMISSIS per una somma iscritta di € 11.000,00, € 4.160,00 somma capitale.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2022 ai nn. OMISSIS; Verbale di pignoramento immobiliare n. 4571 in data 30/05/2022 trascritto a Bergamo in data 21/06/2022 nn°36603/24206 a favore di OMISSIS sede in Conegliano (TV) contro OMISSIS, OMISSIS e 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:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via degli Asini****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: Gli immobili in comune di Ponteranica dei lotti 1-2-3 sono inseriti in un fabbricato di poche unità immobiliari e non hanno amministratore condominiale. Gli immobili dei lotti 1 - 2 - 3 sono inseriti in un complesso di poche unità immobiliari e non hanno amministratore condominiale.

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: Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie utilizzati sono: l'intero per il residenziale, un terzo per i locali accessori ed un decimo per l'intercapedine e per l'area esterna. La superficie dell'autorimessa sub 11 è di mq 39,14, considerando l'intercapedine (mq 6,99) per un terzo e l'area di pertinenza (mq 23,47) per un decimo l'area commerciale è di mq 43,82.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	71,73	1,00	71,73
Ripostigli e lavanderia	sup lorda di pavimento	63,08	0,33	21,01
Aree esterne	sup lorda di pavimento	181,64	0,10	18,16
Cantine e interrato	sup lorda di pavimento	56,28	0,33	18,74
Intercapedine	sup lorda di pavimento	20,52	0,10	2,05
		393,25		131,69

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.

Accessori:

A

1. Box Identificato al n. sub.10
Posto al piano T
Composto da vano unico
Sviluppa una superficie complessiva di 22.35 mq
Destinazione urbanistica: Autorimessa
Valore a corpo: € **14000**

A

2. Box Identificato al n. sub.11
Posto al piano S1
Composto da vano unico
Sviluppa una superficie complessiva di 39.14 mq
Destinazione urbanistica: Autorimessa
Valore a corpo: € **28000**

A

3. Terreno annesso Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 80 mq

Destinazione urbanistica: strada di accesso

Valore a corpo: € 0

Note: Comproprietà indivisa del terreno. Si da atto che il terreno individuato al Fg. 9 part. 7502 di 80 mq, inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura. Pertanto, trattandosi di un immobile a servizio di più proprietà (anche esterne alla procedura), tale terreno viene considerato a valore nullo.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponteranica (BG), via degli Asini

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/07/2018 per l'importo di euro 10.800,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Agenzia delle Entrate di Bergamo il 03/10/2018 ai nn.18100309340922113

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 18/07/2026

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

Note: Dai certificati di residenza storici rilasciati dal comune di Ponteranica in data 12/11/2022 risulta che il sig. OMISSIS nato ad Alessandria il 24/11/1978 e la sig.ra OMISSIS nata a Monfalcone il 28/01/1986 risiedono nel comune in via Leone XIII n. 41 dalla data del 03/05/2019. Sulle unità immobiliari esiste contratto di affitto a nome dei sigg. OMISSIS e sig.ra OMISSIS della durata da 20/07/18 a 19/07/22 automaticamente rinnovato per mancata disdetta. Il canone annuale è di € 10.800,00 ed ha rispondenza con il valore di mercato. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 03/10/2018 al numero prot. 18100309340922113.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponteranica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponteranica;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Box, con annesso Terreno annesso

Ponteranica (BG), via degli Asini

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 184.366,00.

Si da atto che il terreno individuato al Fg. 9 part. 7502 di 80 mq, inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura. Pertanto, trattandosi di un immobile a servizio di più proprietà (anche esterne alla procedura), tale terreno viene considerato a valore nullo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	71,73	€ 1.400,00	€ 100.422,00
Ripostigli e lavanderia	21,01	€ 1.400,00	€ 29.414,00
Aree esterne	18,16	€ 1.400,00	€ 25.424,00
Cantine e interrato	18,74	€ 1.400,00	€ 26.236,00
Intercapedine	2,05	€ 1.400,00	€ 2.870,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 184.366,00
Valore Corpo	€ 184.366,00
Valore Accessori	€ 42.000,00
Valore complessivo intero	€ 226.366,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 226.366,00

Riassunto:

<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, con annesso Box, con annesso	131,69	€ 226.366,00	€ 226.366,00

	Terreno annesso			
--	-----------------	--	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Detrazione per non conformità

€ -1.500,00

Detrazione per stato di possesso (occupato) - 10%

€ -22.636,60

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 202.229,40

Valore diritto e quota

€ 202.229,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:€ **202.229,40****12.6 Regime fiscale della vendita**Ai fini dell'imponibilità
IVA si precisa che per
il fabbricato

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponteranica (BG) CAP: 24010 frazione: -, via degli Asini

Quota e tipologia del diritto
100/100 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 5, indirizzo via degli Asini, piano 1, comune G853, categoria A2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 54 mq, rendita € 294.38

Note: 9 part. 8325 sub 5, Cat. A/2, Cl.2, vani 3, piano 1, 54 mq (49 mq escl. aree scoperte), R.C. € 294,38 Abitazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 9, indirizzo via degli Asini, piano 1, comune G853, categoria C6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 35.53

Note: Fg. 9 part. 8325 sub 9, Cat. C/6, Cl.2, mq 16 (catast. mq 19), piano 1, R.C. € 35,53 Autorimessa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria G853, foglio 9, particella 7502, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0,58 €, reddito agrario: € 0,45 €

Note: NCT Fg.9 part. 7502 terreno vigneto cl. 1, mq 80, R.D. € 0,58, R.A. € 0,45 Strada di accesso. (Proprietà comune indivisa fra i lotti)

Note generali: Alla data del 19/07/2022 nella visura storica i suddetti immobili al NCEU risultano in catasto così intestati: intera piena proprietà ad OMISSIS Bergamo via Locatelli n. 31 C.F. OMISSIS Alla data del 19/07/2022 nella visura storica il suddetto immobile all'NCT risulta in catasto così intestato: intera piena proprietà di OMISSIS Brusaporto (BG) via San Domenico n. 62/64 C.F. OMISSIS. Confini dell'appartamento: da Nord sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, confine, sub 4, sub 1. Confini dell'autorimessa: da Nord corsello coperto, sub 1, sub 10, sub 5, sub 8.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La parte residenziale (sub 5), al primo piano, è costituita da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera, un disimpegno, un balcone ed una piccola area di pertinenza. Al piano primo l'autorimessa singola (sub 9) è accessibile da un corsello coperto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

La parte residenziale (sub 5), al primo piano, è costituita da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera, un disimpegno, un balcone ed una piccola area di pertinenza.

Al piano primo l'autorimessa singola (sub 9) è accessibile da un corsello coperto. La costruzione in cui è inserito l'appartamento ha poche unità, è di recente edificazione ed ha prospetti piacevoli e ben tenuti.

Le caratteristiche principali dell'unità abitativa in esame sono: struttura a telaio con solette in predalles e laterocemento, tetto legno, copertura in cementegola, pareti perimetrali di tamponamento in cotto coibentate, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti del bagno e cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncino blindato, serramenti perimetrali in legno danneggiati e da sostituire, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e radiatori in alluminio, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, basculante box in lamiera zincata, pavimento in battuto di cemento.

Discreto lo stato di manutenzione.

Comproprietà in quota del 25% indivisa del terreno individuato al Fg. 9 part. 7502 di 80 mq, inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, che costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura.

Superficie complessiva di circa mq **79,73**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discreto lo stato di manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009



Bagno



Camera



Soggiorno



Prospetto

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 4243

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 07/07/2005 al n. di prot.

NOTE: Permesso di Costruire n. 4243 rilasciato in data 07/07/2005

Numero pratica: 4395

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot.

NOTE: Permesso di Costruire n. 4395 rilasciato in data 05/11/2007 I° Variante

Numero pratica: 4510

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 16/09/2009 al n. di prot.

NOTE: Permesso di Costruire n. 4510 rilasciato in data 16/09/2009 II° Variante

Numero pratica: 0002290/2013/3

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

NOTE: SCIA n. 0002290/2013/3 intestata a OMISSIS, relativa a finiture interne di appartamento al primo piano del piano di lottizzazione "Alba Chiara"

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La situazione dello stato di fatto risulta conforme alle originarie pratiche autorizzative.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponteranica (BG) CAP: 24010 frazione: -, via degli Asini

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Da una verifica presso i Comuni non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sugli immobili vincoli di tipo storico od artistico. - - - Relativamente al terreno individuato al Fg.9 part. 7502 di 80 mq in comune di Ponteranica non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 Legge 47/1985 poiché chiaramente identificato con la strada di accesso ai lotti edificati. Si da atto che tale terreno (Fg. 9 part. 7502), inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura. Esiste una convenzione adottata dal Comune di Ponteranica (delibera n.20 del 01.03.2002) per un Piano di Lottizzazione adottato dal Consiglio Comunale (delibera n.22 del 28.05.2001), firmata presso il Notaio OMISSIS, rep.141226 rac.35423, tra Comune di Ponteranica e i proprietari dei terreni interessati. Il lotto identificato al fg.9 mapp.7502 di are 00,80 risulta inizialmente di proprietà OMISSIS e OMISSIS. Nello stesso documento si da atto della cessione di tale mappale da OMISSIS e OMISSIS alla Società OMISSIS. Di OMISSIS e OMISSIS. Nella descrizione del lotto 12-13 si identificano alcuni appezzamenti di terreno gravati da servitù, fra di essi il mappale 7502 su cui grava una servitù di passaggio pedonale e carrale nel sottosuolo a favore dei mappali 7515, 7516, 7517, 7518, 7504 ed altri. Si da atto che i mappali 7515, 7516, 7517, 7518 sono diventati, con l'edificazione, part.8325. Tutti i lotti in perizia usufruiscono di una servitù positiva di passaggio pedonale e carrale nel sottosuolo sul mappale 7502.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponteranica (BG) CAP: 24010 frazione: -, via degli Asini

Quota e tipologia del diritto
100/100 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 5, indirizzo via degli Asini, piano 1, comune G853, categoria A2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 54 mq, rendita € 294.38

Note: 9 part. 8325 sub 5, Cat. A/2, Cl.2, vani 3, piano 1, 54 mq (49 mq escl. aree scoperte), R.C. € 294,38 Abitazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 9, indirizzo via degli Asini, piano 1, comune G853, categoria C6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 35.53

Note: Fg. 9 part. 8325 sub 9, Cat. C/6, Cl.2, mq 16 (catast. mq 19), piano 1, R.C. € 35,53 Autorimessa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria G853, foglio 9, particella 7502, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0,58 €, reddito agrario: € 0,45 €

Note: NCT Fg.9 part. 7502 terreno vigneto cl. 1, mq 80, R.D. € 0,58, R.A. € 0,45 Strada di accesso. (Proprietà comune indivisa fra i lotti)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Alla data del 19/07/2022 nella visura storica i suddetti immobili al NCEU risultano in catasto così intestati: intera piena proprietà ad OMISSIS Bergamo via Locatelli n. 31 C.F. OMISSIS Alla data del 19/07/2022 nella visura storica il suddetto immobile all'NCT risulta in catasto così intestato: intera piena proprietà di OMISSIS Brusaporto (BG) via San Domenico n. 62/64 C.F. OMISSIS. Confini dell'appartamento: da Nord sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, confine, sub 4, sub 1. Confini dell'autorimessa: da Nord corsello coperto, sub 1, sub 10, sub 5, sub 8.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.600.000; Importo capitale: € 800.000; Note: Ipoteca volontaria nascente da garanzia di mutuo fondiario del 22/05/2007 rep. 117842/37959 notaio OMISSIS di Bergamo iscritta a Bergamo in data 25/05/2007 nn°33059/8449 a favore di "OMISSIS" contro OMISSIS per una somma iscritta di € 1.600.000,00, € 800.000,00 somma capitale.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in

data 04/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 11000; Importo capitale: € 4160; Note: Ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna Giudice di Pace di Bergamo del 28/04/2011 rep. 1886 iscritta a Bergamo in data 04/11/2013 nn°41937/6902 a favore di "OMISSIS" di Seriate (BG) contro OMISSIS per una somma iscritta di € 11.000,00, € 4.160,00 somma capitale.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2022 ai nn. OMISSIS; Verbale di pignoramento immobiliare n. 4571 in data 30/05/2022 trascritto a Bergamo in data 21/06/2022 nn°36603/24206 a favore di OMISSIS sede in Conegliano (TV) contro OMISSIS, OMISSIS e 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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via degli Asini

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: Gli immobili in comune di Ponteranica dei lotti 1-2-3 sono inseriti in un fabbricato di poche unità immobiliari e non hanno amministratore condominiale. Gli immobili dei lotti 1 – 2 - 3 sono inseriti in un complesso di poche unità immobiliari e non hanno amministratore condominiale.

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: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie utilizzati sono: l'intero per il residenziale, un terzo per i locali accessori ed un decimo per l'intercapedine e per l'area esterna.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	49,37	1,00	49,37
Aree esterne	sup lorda di	22,42	0,10	2,24

	pavimento			
Balcone	sup lorda di pavimento	7,94	0,33	2,64
		79,73		54,26

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.

Accessori:

A

1. Box Identificato al n. sub.9
 Posto al piano 1
 Composto da vano unico
 Sviluppa una superficie complessiva di 18.84 mq
 Destinazione urbanistica: Autorimessa
 Valore a corpo: € **13000**

A

2. Terreno annesso Posto al piano T
 Sviluppa una superficie complessiva di 80 mq
 Destinazione urbanistica: strada di accesso
 Valore a corpo: € **0**
 Note: Comproprietà indivisa del terreno. Si da atto che il terreno individuato al Fg. 9 part. 7502 di 80 mq, inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura. Pertanto, trattandosi di un immobile a servizio di più proprietà (anche esterne alla procedura), tale terreno viene considerato a valore nullo.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponteranica (BG), via degli Asini

Libero

Note: L'unità immobiliare è vuota e nella disponibilità dell'esecutato e non vi è alcun contratto di affitto.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima

ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponteranica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponteranica;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Terreno annesso Ponteranica (BG), via degli Asini

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.950,00.

Si da atto che il terreno individuato al Fg. 9 part. 7502 di 80 mq, inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura. Pertanto, trattandosi di un immobile a servizio di più proprietà (anche esterne alla procedura), tale terreno viene considerato a valore nullo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	49,37	€ 1.400,00	€ 69.118,00
Aree esterne	2,24	€ 1.400,00	€ 3.136,00
Balcone	2,64	€ 1.400,00	€ 3.696,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 75.950,00
Valore Corpo	€ 75.950,00
Valore Accessori	€ 13.000,00
Valore complessivo intero	€ 88.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 88.950,00

Riassunto:

<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]	54,26	€ 88.950,00	€ 88.950,00

	con annesso Box, con annesso Terreno annesso			
--	---	--	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 88.950,00

Valore diritto e quota

€ 88.950,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:€ **88.950,00****12.6 Regime fiscale della vendita**Ai fini dell'imponibilità
IVA si precisa che per
il fabbricato

Lotto: 003 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponteranica (BG) CAP: 24010 frazione: -, via degli Asini

Quota e tipologia del diritto
100/100 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 6, indirizzo via degli Asini, piano 1-2, comune G853, categoria A2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 111 mq, rendita € 490.63

Note: Fg. 9 part. 8325 sub 6, Cat. A/2, Cl.2, vani 5, piano 1-2, 111 mq (91 mq escl. aree scoperte), R.C. € 490,63 Abitazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 7, indirizzo via degli Asini, piano 1, comune G853, categoria C6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie 32 mq, rendita € 62.18

Note: Fg. 9 part. 8325 sub 7, Cat. C/6, Cl.2, mq 28 (catast. mq 32), piano 1, R.C. € 62,18 Autorimessa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria G853, foglio 9, particella 7502, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0,58 €, reddito agrario: € 0,45 €

Note: NCT Fg.9 part. 7502 terreno vigneto cl. 1, mq 80, R.D. € 0,58, R.A. € 0,45 Strada di accesso. (Proprietà comune indivisa fra i lotti)

Note generali: Alla data del 19/07/2022 nella visura storica i suddetti immobili al NCEU risultano in catasto così intestati: intera piena proprietà ad OMISSIS Bergamo via Locatelli n. 31 C.F. OMISSIS Alla data del 19/07/2022 nella visura storica il suddetto immobile all'NCT risulta in catasto così intestato: intera piena proprietà di OMISSIS Brusaporto (BG) via San Domenico n. 62/64 C.F. OMISSIS. Confini dell'appartamento: da Nord mapp 8320, mapp 8213, prospetti, mapp 8324. Confini dell'autorimessa: da Nord corsello, sub 1, sub 8, sub 5. sub 1.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La parte residenziale (sub 6), al secondo piano, è costituita da un soggiorno con angolo cottura, due bagni, due camere, un disimpegno, due terrazze, un ripostiglio esterno ed un'area di pertinenza. Al piano primo l'autorimessa doppia (sub 7) è accessibile da un corsello coperto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

La parte residenziale (sub 6), al secondo piano, è costituita da un soggiorno con angolo cottura, due bagni, due camere, un disimpegno, due terrazze, un ripostiglio esterno ed un'area di pertinenza. Al piano primo l'autorimessa doppia (sub 7) è accessibile da un corsello coperto. La costruzione in cui è inserito l'appartamento ha poche unità, è di recente edificazione ed ha prospetti piacevoli e ben tenuti.

Le caratteristiche principali dell'unità abitativa in esame sono: struttura a telaio con solette in predalles e laterocemento, tetto legno, copertura in cementegola, pareti perimetrali di tamponamento in cotto coibentate, pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti del bagno e cucina, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncino blindato, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni chiusi in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia autonoma a metano, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, aria condizionata, basculante box in lamiera zincata, umidità da risalita su pareti e presenza di ponti termici.

Buono lo stato di manutenzione.

Comproprietà in quota del 25% indivisa del terreno individuato al Fg. 9 part. 7502 di 80 mq, inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, che costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura.

Superficie complessiva di circa mq **256,65**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	pavimento
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----



Terrazza



Soggiorno



Prospetto e area esterna



Autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 4243

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 07/07/2005 al n. di prot.

NOTE: Permesso di Costruire n. 4243 rilasciato in data 07/07/2005

Numero pratica: 4395

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 05/11/2007 al n. di prot.

NOTE: Permesso di Costruire n. 4395 rilasciato in data 05/11/2007 I° Variante

Numero pratica: 4510

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 16/09/2009 al n. di prot.

NOTE: Permesso di Costruire n. 4510 rilasciato in data 16/09/2009 II° Variante

Numero pratica: 0002290/2013/3

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

NOTE: SCIA n. 0002290/2013/3 intestata a OMISSIS, relativa a finiture interne di appartamento al primo piano del piano di lottizzazione "Alba Chiara"

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La situazione dello stato di fatto risulta di sostanziale conformità; risulta demolita una parete interna di comunicazione fra soggiorno e ripostiglio. Non si procede con la variazione della scheda poiché più corretto ripristinare la separazione.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponteranica (BG) CAP: 24010 frazione: -, via degli Asini

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Da una verifica presso i Comuni non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sugli immobili vincoli di tipo storico od artistico. - - - Relativamente al terreno individuato al Fg.9 part. 7502 di 80 mq in comune di Ponteranica non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 Legge 47/1985 poiché chiaramente identificato con la strada di accesso ai lotti edificati. Si da atto che tale terreno (Fg. 9 part. 7502), inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura. Esiste una convenzione adottata dal Comune di Ponteranica (delibera n.20 del 01.03.2002) per un Piano di Lottizzazione adottato dal Consiglio Comunale (delibera n.22 del 28.05.2001), firmata presso il Notaio OMISSIS, rep.141226 rac.35423, tra Comune di Ponteranica e i proprietari dei terreni interessati. Il lotto identificato al fg.9 mapp.7502 di are 00,80 risulta inizialmente di proprietà OMISSIS e OMISSIS. Nello stesso documento si da atto della cessione di tale mappale da OMISSIS e OMISSIS alla Società OMISSIS. Di OMISSIS e OMISSIS. Nella descrizione del lotto 12-13 si identificano alcuni appezzamenti di terreno gravati da servitù, fra di essi il mappale 7502 su cui grava una servitù di passaggio pedonale e carrale nel sottosuolo a favore dei mappali 7515, 7516, 7517, 7518, 7504 ed altri. Si da atto che i mappali 7515, 7516, 7517, 7518 sono diventati, con l'edificazione, part.8325. Tutti i lotti in perizia usufruiscono di una servitù positiva di passaggio pedonale e carrale nel sottosuolo sul mappale 7502.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponteranica (BG) CAP: 24010 frazione: -, via degli Asini

Quota e tipologia del diritto
100/100 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 6, indirizzo via degli Asini, piano 1-2, comune G853, categoria A2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 111 mq, rendita € 490.63

Note: Fg. 9 part. 8325 sub 6, Cat. A/2, Cl.2, vani 5, piano 1-2, 111 mq (91 mq escl. aree scoperte), R.C. € 490,63 Abitazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 8325, subalterno 7, indirizzo via degli Asini, piano 1, comune G853, categoria C6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie 32 mq, rendita € 62.18

Note: Fg. 9 part. 8325 sub 7, Cat. C/6, Cl.2, mq 28 (catast. mq 32), piano 1, R.C. € 62,18 Autorimessa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria G853, foglio 9, particella 7502, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0,58 €, reddito agrario: € 0,45 €

Note: NCT Fg.9 part. 7502 terreno vigneto cl. 1, mq 80, R.D. € 0,58, R.A. € 0,45 Strada di accesso. (Proprietà comune indivisa fra i lotti)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La situazione dello stato di fatto, in riferimento alle schede catastali, risulta di sostanziale conformità; risulta demolita una parete interna di comunicazione fra soggiorno e ripostiglio. Non si procede con la variazione della scheda poiché più corretto ripristinare la separazione.

Note generali: Alla data del 19/07/2022 nella visura storica i suddetti immobili al NCEU risultano in catasto così intestati: intera piena proprietà ad OMISSIS Bergamo via Locatelli n. 31 C.F. OMISSIS Alla data del 19/07/2022 nella visura storica il suddetto immobile all'NCT risulta in catasto così intestato: intera piena proprietà di OMISSIS Brusaporto (BG) via San Domenico n. 62/64 C.F. OMISSIS. Confini dell'appartamento: da Nord mapp 8320, mapp 8213, prospetti, mapp 8324. Confini dell'autorimessa: da Nord corsello, sub 1, sub 8, sub 5. sub 1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.600.000; Importo capitale: € 800.000;

Note: Ipoteca volontaria nascente da garanzia di mutuo fondiario del 22/05/2007 rep.

117842/37959 notaio OMISSIS di Bergamo iscritta a Bergamo in data 25/05/2007 nn°33059/8449 a favore di "OMISSIS" contro OMISSIS per una somma iscritta di € 1.600.000,00, € 800.000,00 somma capitale.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 11000; Importo capitale: € 4160; Note: Ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna Giudice di Pace di Bergamo del 28/04/2011 rep. 1886 iscritta a Bergamo in data 04/11/2013 nn°41937/6902 a favore di "OMISSIS" di Seriate (BG) contro OMISSIS per una somma iscritta di € 11.000,00, € 4.160,00 somma capitale.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2022 ai nn. OMISSIS; Verbale di pignoramento immobiliare n. 4571 in data 30/05/2022 trascritto a Bergamo in data 21/06/2022 nn°36603/24206 a favore di OMISSIS sede in Conegliano (TV) contro OMISSIS, OMISSIS e 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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via degli Asini

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 insolite alla data della perizia: Gli immobili in comune di Ponteranica dei lotti 1-2-3 sono inseriti in un fabbricato di poche unità immobiliari e non hanno amministratore condominiale. Gli immobili dei lotti 1 - 2 - 3 sono inseriti in un complesso di poche unità immobiliari e non hanno amministratore condominiale.

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: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie utilizzati sono: l'intero per il residenziale, un terzo per i locali accessori ed un decimo per l'intercapedine e per l'area esterna.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	89,94	1,00	89,94
Aree esterne	sup lorda di pavimento	120,83	0,10	12,08
Balcone	sup lorda di pavimento	26,00	0,33	8,66
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	19,88	0,10	1,99
		256,65		112,67

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.

Accessori:

A

1. Box

Identificato al n. sub.7
 Posto al piano 1
 Composto da vano unico
 Sviluppa una superficie complessiva di 31.90 mq
 Destinazione urbanistica: Autorimessa
 Valore a corpo: € **20000**

A

2. Terreno annesso

Posto al piano T
 Sviluppa una superficie complessiva di 80 mq
 Destinazione urbanistica: strada di accesso
 Valore a corpo: € **0**
 Note: Comproprietà indivisa del terreno. Si da atto che il terreno individuato al Fg. 9 part. 7502 di 80 mq, inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura. Pertanto, trattandosi di un immobile a servizio di più proprietà (anche esterne alla procedura), tale terreno viene considerato a valore nullo.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ponteranica (BG), via degli Asini

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 04/08/2016 per l'importo di euro 10.800,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Agenzia delle Entrate di Bergamo il 19/01/2016 ai nn.280
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 02/08/2024

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

Note: Dal certificato di residenza storico rilasciato dal comune di Ponteranica in data 12/11/2022 risulta che il sig. OMISSIS nato a Bergamo il 20/10/1970 risiede nel comune in via Leone XIII n. 41 dalla data del 17/02/2016. Sulle unità immobiliari esiste contratto di affitto a nome del sig. OMISSIS della durata da 04/08/16 a 03/08/20 automaticamente rinnovato per mancata disdetta. Il canone annuale è di € 10.800,00 ed ha rispondenza con il valore di mercato. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 19/01/2016 al numero 280.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponteranica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponteranica;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Terreno annesso Ponteranica (BG), via degli Asini

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.738,00.

Si da atto che il terreno individuato al Fg. 9 part. 7502 di 80 mq, inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura. Pertanto, trattandosi di un immobile a servizio di più proprietà (anche esterne alla procedura), tale terreno viene considerato a valore nullo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	89,94	€ 1.400,00	€ 125.916,00
Aree esterne	12,08	€ 1.400,00	€ 16.912,00
Balcone	8,66	€ 1.400,00	€ 12.124,00
Ripostiglio	1,99	€ 1.400,00	€ 2.786,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 157.738,00
Valore Corpo	€ 157.738,00
Valore Accessori	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 177.738,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 177.738,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Terreno annesso	112,67	€ 177.738,00	€ 177.738,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Detrazione urbanistica

€ -1.500,00

Detrazione per stato di possesso (occupato) - 5%

€ -8.886,90

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 167.351,10

Valore diritto e quota

€ 167.351,10

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **167.351,10**

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini dell'imponibilità
IVA si precisa che per
il fabbricato

Lotto: 004 - Terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in Ponteranica (BG) CAP: 24010 frazione: -, via degli Asini

Quota e tipologia del diritto
100/100 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: A OMISSIS., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Ponteranica foglio 9 p.lla 7502 con unità precedente identificata da Foglio 9 P.lla 2910, Ponteranica foglio 9 p.lla 7504 con unità precedente identificata da Foglio 9 P.lla 2910 è pervenuta per atto di compravendita del 22/10/2014 Numero di repertorio 48434/15711 Notaio OMISSIS Sede BERGAMO trascritto il 29/10/2014 nn. 39013/27678 da potere di OMISSIS. Sede BERGAMO Codice fiscale OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria G853, foglio 9, particella 7504, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale are 5 ca 70, reddito dominicale: € 4,12 €, reddito agrario: € 3,24 €
Confini: Confinante a nord con mapp.7052, ad est con mapp.8325, a sud con mapp.7505, ad ovest con mapp.8332

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di terreno in Comune di Ponteranica, via degli Asini, identificato catastalmente al foglio n.9, mappale n.7504. Il terreno attualmente incolto è caratterizzato da una sensibile pendenza dovuta alla posizione panoramica nella zona alta del Comune di Ponteranica, confinante su due lati (nord e sud) da strade e altre proprietà sugli altri lati. Il contesto è a quasi totale destinazione residenziale con presenza di abitazioni in villette di recente realizzazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **A**

Trattasi di terreno in Comune di Ponteranica, via degli Asini, identificato catastalmente al foglio n.9, mappale n.7504. Il terreno attualmente incolto è caratterizzato da una sensibile pendenza dovuta alla posizione panoramica nella zona alta del Comune di Ponteranica, confinante su due lati (nord e sud) da strade e altre proprietà sugli altri lati. Il contesto è a quasi totale destinazione residenziale con presenza di abitazioni in villette di recente realizzazione.

- - -

Comproprietà in quota del 25% indivisa del terreno individuato al Fg. 9 part. 7502 di 80 mq, inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, che costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura.

Superficie complessiva di circa mq **800,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia in pendenza
Tessitura prevalente erboso

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta incolto ed abbandonato.



vista dall'alto



terreno



terreno



terreno

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA sito in

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

residenziale sito in **Ponteranica (BG) CAP: 24010 frazione: -, via degli Asini**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.1.7 Ambiti AVD soggetti a progettazione unitaria a volumetria definita
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	RO 50%
Rapporto di copertura:	RC 30%
Altezza massima ammessa:	6,50m
Volume massimo ammesso:	445mc

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: PGT / Piano delle Regole, Tavola dei vincoli: terreno inquadrato in area ricadente nel Parco dei Colli di Bergamo ed in fascia di rispetto fluviale ai sensi del Dlgs n.42/2004, art.142 e con sensibilità paesistica alta (livello 4). - - - Relativamente al terreno individuato al Fg.9 part. 7502 di 80 mq in comune di Ponteranica non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 Legge 47/1985 poiché chiaramente identificato con la strada di accesso ai lotti edificati. Si da atto che tale terreno (Fg. 9 part. 7502), inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura. Esiste una convenzione adottata dal Comune di Ponteranica (delibera n.20 del 01.03.2002) per un Piano di Lottizzazione adottato dal Consiglio Comunale (delibera n.22 del 28.05.2001), firmata presso il Notaio OMISSIS, rep.141226 rac.35423, tra Comune di Ponteranica e i proprietari dei terreni interessati. Il lotto identificato al fg.9 mapp.7502 di are 00,80 risulta inizialmente di proprietà OMISSIS e OMISSIS. Nello stesso documento si da atto della cessione di tale mappale da OMISSIS e OMISSIS alla Società OMISSIS. Di OMISSIS e OMISSIS. Nella descrizione del lotto 12-13 si identificano alcuni appezzamenti di terreno gravati da servitù, fra di essi il mappale 7502 su cui grava una servitù di passaggio pedonale e carrabile nel sottosuolo a favore dei mappali 7515, 7516, 7517, 7518, 7504 ed altri. Si da atto che i mappali 7515, 7516, 7517, 7518 sono diventati, con l'edificazione, part.8325. Tutti i lotti in perizia usufruiscono di una servitù positiva di passaggio pedonale e carrabile nel sottosuolo sul mappale 7502.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in Ponteranica (BG) CAP: 24010 frazione: -, via degli Asini

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: A OMISSIS., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Ponteranica foglio 9 p.lla 7502 con unità precedente identificata da Foglio 9 P.lla 2910, Ponteranica foglio 9 p.lla 7504 con unità precedente identificata da Foglio 9 P.lla 2910 è pervenuta per atto di compravendita del 22/10/2014 Numero di repertorio 48434/15711 Notaio OMISSIS Sede BERGAMO trascritto il 29/10/2014 nn. 39013/27678 da potere di OMISSIS. Sede BERGAMO Codice fiscale OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria G853, foglio 9, particella 7504, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale are 5 ca 70, reddito dominicale: € 4,12 €, reddito agrario: € 3,24 €

Confini: Confinante a nord con mapp.7052, ad est con mapp.8325, a sud con mapp.7505, ad ovest con mapp.8332

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2023 ai nn. OMISSIS; TRASCRIZIONE NN.43273/29768 del 27/07/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/06/2023 Numero di repertorio 5451 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di OMISSIS. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale OMISSIS (Richiedente: OMISSIS. VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 CONEGLIANO), contro OMISSIS Sede BRUSAPORTO (BG) Codice fiscale OMISSIS (Grava su Ponteranica Foglio 9 P.lla 7504).

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:

Identificativo corpo: A

residenziale sito in , via degli Asini

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: Gli immobili in comune di Ponteranica dei lotti 1-2-3 sono inseriti in un fabbricato di poche unità immobiliari e non hanno amministratore condominiale. Gli immobili dei lotti 1 – 2 - 3 sono inseriti in un complesso di poche unità immobiliari e non hanno amministratore condominiale.

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: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da approfondimenti su immobili di analoga tipologia nelle zone immediatamente limitrofe, utilizzando portali online di compravendita immobiliare, è stato rilevato un valore medio di vendita pari a 3.000 €/mq per il residenziale di nuova o recente realizzazione. Considerati il costo di costruzione, gli oneri comunali, gli oneri professionali e l'utile d'impresa, il valore del terreno riferito alla potenziale volumetria edificatoria è pari a 200 €/mc per il fuori terra, nonché 100 €/mc per l'interrato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
volumetria fuori terra	volume potenziale	445,00	1,00	445,00
volumetria interrata	volume potenziale	355,00	1,00	355,00
		800,00		800,00

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.

Accessori:

A

1. Terreno annesso

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 80 mq

Destinazione urbanistica: strada di accesso

Valore a corpo: € 0

Note: Comproprietà indivisa del terreno. Si da atto che il terreno

individuato al Fg. 9 part. 7502 di 80 mq, inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura. Pertanto, trattandosi di un immobile a servizio di più proprietà (anche esterne alla procedura), tale terreno viene considerato a valore nullo.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
residenziale sito in Ponteranica (BG), via degli Asini
Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponteranica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponteranica;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il terreno è stato valutato per la sua potenzialità edificatoria. Da approfondimenti su immobili di analoga tipologia nelle zone immediatamente limitrofe è stato rilevato un valore medio di vendita pari a 3.000 €/mq per residenziale di nuova o recente realizzazione.;

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

**A. residenziale con annesso Terreno annesso
Ponteranica (BG), via degli Asini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.500,00.

Si da atto che il terreno individuato al Fg. 9 part. 7502 di 80 mq, inserito in eque parti nei distinti lotti individuati in perizia in comune di Ponteranica, costituisce strada di accesso per ulteriori proprietà esterne alla procedura. Pertanto, trattandosi di un immobile a servizio di più proprietà (anche esterne alla procedura), tale terreno viene considerato a valore nullo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
volumetria fuori terra	445,00	€ 200,00	€ 89.000,00
volumetria interrata	355,00	€ 100,00	€ 35.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 124.500,00
Valore Corpo	€ 124.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 124.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 124.500,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	residenziale con annesso Terreno annesso	800,00	€ 124.500,00	€ 124.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 124.500,00
Valore diritto e quota	€ 124.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **124.500,00**

Beni in **Taleggio (BG)**
Località/Frazione **Località Canvento**

-

Lotto: 005 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (BG) CAP: 24010 frazione: Località Canvento, -

Quota e tipologia del diritto
100/100 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Il sig. OMISSIS nell'Atto di acquisto degli immobili in comune di Taleggio ha dichiarato di essere celibe.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 29, particella 6999, subalterno 30, indirizzo località Canvento, piano 2, comune L037, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 59 mq, rendita € 216,91

Note: Fg. 29 part. 6999 sub 30, Cat. A/3, Cl.3, vani 4, piano II, 59 mq (56 mq escl. aree scoperte), R.C. € 216,91 Abitazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 29, particella 6999, subalterno 15, indirizzo località Canvento, piano T, comune L037, categoria C6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 43,38

Note: Fg. 29 part. 6999 sub 15, Cat. C/6, Cl.2, mq 20 (catast. mq 20), piano T, R.C. € 43,38 Autorimessa

Note generali: Alla data del 19/07/2022 nella visura storica i suddetti immobili risultano in catasto così intestati: intera piena proprietà del sig. OMISSIS nato a Milano (MI) il 09/06/1971 (C.F. OMISSIS). Confini dell'appartamento: da Nord sub 31, affaccio su sub 1, scale sub 3, sub 29, affaccio su sub 1. Confini dell'autorimessa: da Nord sub 16, sub 1, sub 3. sub 1.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La parte residenziale (sub 30), al secondo piano, è costituita da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere, un disimpegno e due terrazze. Al piano terra l'autorimessa singola (sub 15) è accessibile da un corsello aperto.

Caratteristiche zona: periferica 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

La parte residenziale (sub 30), al secondo piano, è costituita da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere, un disimpegno e due terrazze. Al piano terra l'autorimessa singola (sub 15) è accessibile da un corsello aperto. La costruzione in cui è inserito l'appartamento ha molte unità immobiliari, è di vecchia edificazione con superate caratteristiche costruttive.

Le caratteristiche principali dell'unità abitativa in esame sono: struttura a telaio con solette in predalles e laterocemento, tetto in legno, pareti perimetrali di tamponamento in cotto non coibentate, pavimenti in ceramica rivestimenti delle pareti del bagno e angolo cottura, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburate, portoncino ingresso semplice, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e radiatori in alluminio, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, non c'è ascensore, locali mansardati con ampia vista, umidità su pareti e presenza di ponti termici, basculante box in lamiera zincata, pavimento in battuto di cemento.

Buono lo stato di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **64,79**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono lo stato di manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1993

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	termosifoni
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



Camera



Soggiorno



Fronte su strada



Fronte interno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 690/B

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/10/1996 al n. di prot. 1624

NOTE: Conc. Edilizia n. 690/b in variante della n. 690 (30/12/1993) reg. costr. Prot. n. 1924 in data 08/10/1996 rilasciata a Soc. OMISSIS. Certificato di abitabilità n. 690 in data 12/11/1999

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA sito in

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (BG) CAP: 24010 frazione: Località Canvento, -

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Da una verifica presso i Comuni non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sugli immobili vincoli di tipo storico od artistico.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (BG) CAP: 24010 frazione: Località Canvento, -

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Il sig. OMISSIS nell'Atto di acquisto degli immobili in comune di Taleggio ha dichiarato di essere celibe.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 29, particella 6999, subalterno 30, indirizzo località Canvento, piano 2, comune L037, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 59 mq, rendita € 216.91

Note: Fg. 29 part. 6999 sub 30, Cat. A/3, Cl.3, vani 4, piano II, 59 mq (56 mq escl. aree scoperte), R.C. € 216,91 Abitazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 29, particella 6999, subalterno 15, indirizzo località Canvento, piano T, comune L037, categoria C6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 43.38

Note: Fg. 29 part. 6999 sub 15, Cat. C/6, Cl.2, mq 20 (catast. mq 20), piano T, R.C. € 43,38 Autorimessa

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Alla data del 19/07/2022 nella visura storica i suddetti immobili risultano in catasto così intestati: intera piena proprietà del sig. OMISSIS nato a Milano (MI) il 09/06/1971 (C.F. OMISSIS). Confini dell'appartamento: da Nord sub 31, affaccio su sub 1, scale sub 3, sub 29, affaccio su sub 1. Confini dell'autorimessa: da Nord sub 16, sub 1, sub 3. sub 1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.600.000; Importo capitale: € 800.000; Note: Ipoteca volontaria nascente da garanzia di mutuo fondiario del 22/05/2007 rep. 117842/37959 notaio OMISSIS di Bergamo iscritta a Bergamo in data 25/05/2007 nn°33059/8449 a favore di "OMISSIS" contro OMISSIS per una somma iscritta di € 1.600.000,00, € 800.000,00 somma capitale.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 11.000; Importo capitale: € 4.160; Note: Ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna Giudice di Pace di Bergamo del 28/04/2011 rep. 1886 iscritta a Bergamo in data 04/11/2013 nn°41937/6902 a favore di "OMISSIS" di Seriate (BG) contro OMISSIS per una somma iscritta di € 11.000,00, € 4.160,00 somma capitale.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2022 ai nn. OMISSIS; Verbale di pignoramento immobiliare n. 4571 in data 30/05/2022 trascritto a Bergamo in data 21/06/2022 nn°36603/24206 a favore di OMISSIS sede in Conegliano (TV) contro OMISSIS, OMISSIS e 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:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in , -****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 464,02. Gli immobili in comune di Taleggio sono parte del condominio "tre fiori", l'amministratore ha informato con mail che il residuo delle spese condominiali non pagate per la gestione 2021 è di € 24,76 e che le spese non pagate nella gestione 2022 sono di € 439,26 per un totale di debito di € 464,02.

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie utilizzati sono: l'intero per il residenziale, un terzo per i locali accessori.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	55,60	1,00	55,60
Balcone	sup lorda di pavimento	9,19	0,33	3,06
		64,79		58,66

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.

Accessori:

A

1. Box

Identificato al n. sub.15

Posto al piano T

Composto da vano unico

Sviluppa una superficie complessiva di 19.97 mq

Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: € **10000**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (BG), -

Libero

Note: Gli immobili in comune di Taleggio sono vuoti e nella disponibilità dell'esecutato e non vi è alcun contratto di affitto.

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

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Taleggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Taleggio;

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

Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box****Taleggio (BG), -**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.062,00.

Nota: Fg.9 part. 7502 Strada di accesso considerata a valore nullo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	55,60	€ 700,00	€ 38.920,00
Balcone	3,06	€ 700,00	€ 2.142,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.062,00
Valore Corpo	€ 41.062,00
Valore Accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 51.062,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.062,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico	58,66	€ 51.062,00	€ 51.062,00

	[A 3] c o n annesso Box			
--	------------------------------	--	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Spese condominiali

€ -464,02

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 50.597,98

Valore diritto e quota

€ 50.597,98

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:€ **50.597,98****12.6 Regime fiscale della vendita**Ai fini dell'imponibilità
IVA si precisa che per
il fabbricato

08-10-2024

L'Esperto alla stima