

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. [REDACTED]



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Codice fiscale: MNTSLL72L62A794R
Studio in: Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-242225
Email: i.monti@architettimontiassociati.it
Pec: isabella.monti@archiworldpec.it

Beni in **Boltiere (BG)**
Località/Frazione
via Locatelli n.32

INDICE

Lotto: 001 - Abitaz. e box ricavate nella Palazzina C del P.L. "il Roccolo"

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. [REDACTED]
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-10-2024 alle 10:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Data nomina: 31-05-2024
Data giuramento: 18-06-2024
Data sopralluogo: 02-08-2024
Cronologia operazioni peritali:
10.06.24 visure catastali per scarico estratto mappa e visura storica immobile
10.06.24 ispezione ipotecaria telematica al nome [REDACTED] e della U.I. al mp.3742
26.06.24 richiesta di accesso atti al Com.di Boltiere
26.06.24 accesso Archivio Notarile per richiesta copia rogito 18.10.2006 not. [REDACTED]
30.07.24 1° soprall. c/o la U.I. pignorata e rinviato per assenza Esecutata
02.08.24 2° soprall. c/o la U.I. pignorata per rilievo, scatto foto e descrizione rifiniture ed acquisito copia convocazione assemblea
09.04.24 con i relativi rendiconti
23.09.24 accesso al Comune per disamina Autorizz.Edilizia ed acquisto Certificato di Residenza Storico dell'Esecutata
23.09.24 stesa elab.grafico d'inquadramento e del rilievo U.I.
26.09.24 nuovo accesso al mattino al Comune per sollecito rilascio Attestato Opere Urbanizzazione
26.09.24 ricezione nel pomeriggio mail Comune con Attestato Opere di Urbanizzazione
--- riordino documenti
30.09.24 deposito telematico in Tribunale della Relazione di Stima

Beni in **Boltiere (BG)**
via Locatelli n.32

Lotto: 001 - Abitaz. e box ricavate nella Palazzina C del P.L. "il Roccolo"

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitaz. e box ricavate nella Palazzina C del P.L..

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Locatelli n.32

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 4, particella 3742, subalterno 701, indirizzo via Antonio Locatelli, 32, piano T - 1° - 2°, comune Boltiere, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 650,74

Derivante da: acquisto 18.10.2006 da [REDACTED] con rogito 18.10.2006 a rep.244122 / 16593 not. [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 248,15

Confini: da nord ruotando in senso orario: - a p.t. per il cortile-giardino: via Locatelli, U.I. al sub.709, 702 - abitazione 1°p.: affaccio sul giardino, sub.704 e affaccio sul giardino - abitazione 2°p.: idem 1°p.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 4, particella 3742, subalterno 708, indirizzo via Antonio Locatelli, sn, piano interr., comune Boltiere, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 / 34 mq, rendita € 60,74

Derivante da: acquisto 18.10.2006 da [REDACTED] con rogito 18.10.2006 a rep.244122 / 16593 not. [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 13,87

Confini: da nord ruotando in senso orario: terrapieno sub.701, corsello comune al sub.709, sub.707, sub.702.

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

i dati catastali corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

il Comune di Boltiere è raggiungibile percorrendo la strada provinciale 525 Bergamo / Milano ed a km 20 ca da Bergamo. L'unità abitativa ed il box in esame fanno parte di una piccola palazzina denominata "Corpo C" del P.L. denominato "Il Roccolo" prevedente la costruzione anche delle palazzine denominate "Corpo A" e "Corpo B". Il complesso è ubicato in zona immediatamente periferica a N/E del centro storico di Boltiere con accesso da via Locatelli al civ.32 ed attorniato da altri edifici a prevalente destinazione residenziale.

Caratteristiche zona: periferica a N/E centro abitato normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale
Importanti centri limitrofi: Trezzo d'Adda e Vaprio d'Adda.
Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'Adda e Parco Leolandia a Capriate.
Attrazioni storiche: Castello di Trezzo e Centrale Idroelettrica a Villa d'Adda.
Principali collegamenti pubblici: linee di autopulman

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitaz. e box ricavate nella Palazzina C del P.L.**

Anche con riferimento alle qui unite fotografie da ritenersi indicative e non esaustive e che danno una miglior visione di quanto qui in seguito descritto (doc.8).

Abitazione in duplex ricavata al 1° e 2°p. / sottotetto di più ampia palazzina; il 1° p. è accessibile da rampa scala esterna diramantesi dal piccolo giardino esclusivo che raggiunge il portico al 1°p. e da qui nella zona giorno; a seguire una scala interna che dal 1° p. porta al 2°p./sottotetto ove sono ricavate 2 camere da letto, un bagno nonché una terza camera già ripostiglio e sottotetto non praticabile.

Alla unità è abbinato il box a p.interr. con la capienza di 2 autovetture (è profondo ml.10,20) che ha accesso sia dal corsello cond.le al sub.709 nonché da scala esclusiva che risale a p.t. raggiungendo il giardino esclusivo.

Nell'area del giardino, idoneamente delimitata da recinzione ed alta siepe esiste cancelletto fronte strada dal quale diparte il vialetto che porta alla scala di risalita all'abitazione con pavimentazione prevalentemente in ceramica con inserito un tratto di pavimento a doghe di legno e la restante area coperta da prato sintetico vi è appoggiata una piscina (struttura metallica e telo PVC) del diametro di ml 4,00 ca ed altezza cm 90 ca provvista di piccolo depuratore elettrico.

Superficie complessiva di circa mq **242,12**

E' posto al piano: interrato, t., 1° e 2°

L'edificio è stato costruito nel: luglio 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ.32 di via Locatelli del Com.di Boltiere; ha un'altezza utile interna di circa m. il box a p.interr. ha una altezza di ml 2,50, l'abitazione al 1°p, ha altezza di ml 2,70 e gli ambienti

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: buone correlate all'epoca di esecuzione

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: appaiono buone</p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione Note: i parapetti dei balconi sono in c.a. sormontati da barrierina leggera in acciaio per ottenere l'altezza di norma e ricoperti da tenda solare retrattile a cupolina mentre i parapetti del portico sono in acciaio di tipo lineare</p>
Copertura	<p>tipologia: a falde materiale: struttura in legno lamellare abete e perlinatura tra i travetti condizioni: appaiono buone correlate all'età</p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione Note: dallo spessore visibile del tetto si presume l'esistenza dell'isolamento sottostante il manto di tegole</p>
Fondazioni	<p>Riferito limitatamente a: abitazione Note: non accertabili</p>

<i>Solai</i>	tipologia: laterocemento condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: tra il 1° ed il 2°p.
<i>Solai</i>	tipologia: a lastre predalles condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: box
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura in laterizio e pilastri isolati in c.a. condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: abitazione
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: appaiono buone Riferito limitatamente a: abitazione
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica Note: il "corsello" che dà accesso ai box a p.interr. è costituito da rampa di discesa in cls con rifinitura a spina di pesce e l'area anti-stante i box è pavimentata con blocchetti di cls. Le pareti delimitanti quest'area sono in cls intonacate al rustico.
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica Note: a lato del cancelletto vi è installato il pulsante citofono e la cassetta posta
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: battente basculante materiale: acciaio zincato condizioni: buone correlate all'età Note: appare motorizzata di incerta affidabilità
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante ad uno o più battenti materiale: legno lucidato protezione: gelosie (griglie) materiale protezione: abete condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: abitazione
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole portoghesi coibentazione: non accertabile condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: abitazione
<i>Pareti esterne</i>	materiale: intonaco tinteggiato coibentazione: non verificabile condizioni: buone correlate all'età Note: si rileva l'esistenza di tende da sole agli ambienti al p.t. e balconi al 1°p.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle di ceramica a disegno alternate da tratto a listoni di legno condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: limitata alla U.I. in esame - vialetto
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: erba sintetica condizioni: buone correlate all'età Note: il piccolo giardino esclusivo è ricoperto da erba sintetica e sulla quale vi è appoggiata la piscina prefabbr. in acciaio con telo in PVC e delimitato su tutti i lati da recinzione ricoperta da siepe.

	La rampa scala esterna che diparte dal giardino e raggiunge il portico al 1° p. è realizzata in c.a. con pedate, alzate e pianerottoli rivestiti da piastrelle in ceramica
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: ceramica similparquet condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Note: porta d'accesso di tipo scorrevole in metallo con specchiatura a vetro smerigliato. Vi è installato un mobile d'arredo su misura con lavabo ad incasso, wc e doccia richiusa con cabina in cristallo a battente scorrevole; non è installato il bidet</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: ceramica condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: box</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: ceramica condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: portico e dei terrazzi</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: parquet condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: soggiorno</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle similcotto condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: cucina</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: parquet condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: locali al 2°p.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: ceramica condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: bagno al 2°p.</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: intocati al civile e tinteggiati condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: 1° p.</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: intocati al civile e tinteggiati condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: 1° p.</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: rovescio tetto in legno con travetti e perlinatura in abete verniciato condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: 2°p.</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: blindata in acciaio e foderata con pannellature condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Note: all'esterno della porta blindata vi è installato un cancello di ferro per ulteriore sicurezza.</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: pareti del box materiale: in parte in blocchetti di cls ed in parte in c.a. a rovescio cassero condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Note: il box è utilizzato per il tratto iniziale per ricovero autovetture e la parte posteriore -separata da modesto tendaggio- destinata a cantina.</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: a rampa unica rivestimento: in c.a. con alzata e pedata in marmo condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Note: la rampa scala è protetta da barriera in ferro di tipo lineare</p>

Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea e parabola condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione
<i>Antifurto</i>	Riferito limitatamente a: abitazione Note: non riscontrato
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: rete gas e scarico condensa sottotraccia e non accertabile diffusori: split condizioni: buone correlate all'età conformità: appaiono a norma Riferito limitatamente a: abitazione Note: sono installati 2 split: uno in soggiorno ed uno nella camera da letto al 1°p.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione Note: l'impianto elettrico è protetto da idoneo quadretto ad incasso posizionato in cucina
<i>Elettrico</i>	tipologia: fuoritraccia tensione: 220V condizioni: appaiono buone conformità: non prodotta Riferito limitatamente a: box
<i>Fognatura</i>	tipologia: non accertabile Riferito limitatamente a: abitazione Note: si presume collegata alla rete fognaria del P.L. ed a sua volta in quella Comunale
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: Non verificata condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione Note: alimenta il piano cottura e la caldaia a gas Vaillant per riscaldamento e produzione acqua calda del tipo ad incasso su parete esterna
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione Note: alimenta la cucina, il bagno al 1°p. ed il bagno al 2°p.
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia centralino: Non verificato condizioni: buone correlate all'età conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione

<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: appaiono in acciaio smaltato condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione
----------------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2005-2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	riscaldamento a radiatori in ghisa con caldaia autonoma alimentata a gas; nel bagno al 1°p.vi è installato un calorifero lrsap o similare ed uno scaldasalviette
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	non conosciuta
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2005-2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2006-06-16
<i>Note</i>	Rif. pratica VVFF n.78996 riguardante i 12 box chiusi a p.seminterrato.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 61/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: di costruzione fabbricati A, B, C nel Lotto 6 del P.L. "il Roccolo" (doc.8/1)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/2004 al n. di prot. 4229

Rilascio in data 10/07/2004 al n. di prot.

Numero pratica: 82/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di variante in corso d'opera al PdC 61/04 del 10.07.2004 (doc.8/2)

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/05/2006 al n. di prot. 4950

Numero pratica: 118/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di variante in corso d'opera al PdC 61/04 ed alla DIA 82/06(doc.8/3)

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/07/2006 al n. di prot. 7306

Tipo pratica: dichiarazione fine lavori collaudo finale

Presentazione in data 11/09/2006 al n. di prot. 8781

NOTE: l'istanza è limitata al fabbricato denominato C di cui al Lotto 6 della Lottizzazione "il Roccolo" (doc.8/4)

Numero pratica: 155/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di recupero del sottotetto al 2°p. della propria abitazione oggetto di Procedura Esecutiva (doc.8/5)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/10/2006 al n. di prot. 10308

NOTE: per ricavarvi 2 camere, 1 bagno ed 1 ripostiglio come da progetto allegato a firma geom. XXXXXXXXXX

Numero pratica: 155/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di recupero del sottotetto al 2°p. della propria abitazione oggetto di Procedura Esecutiva

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/10/2006 al n. di prot. 10308

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitaz. e box ricavate nella Palazzina C del P.L..

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Locatelli n.32

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: come meglio visibili nell'elab.grafico (doc.2) quali: - l'altezza del colmo in lato sud è stata ridotta a ml.3,50 a fronte degli autorizzati 3,70; - l'altezza in gronda alla base in lato nord è stata rialzata a ml.0,50 a fronte degli autorizzati 0,30; al 1°p.: - seppur irrilevante la cucina al 1°p. nell'angolata N/E è divenuta zona salotto e la camera nell'angolata S/E è divenuta cucina; al 2°p.: - non è stato realizzato e/o demolito il tavolato trasversale a nord del ripostiglio formando così una nuova camera che ha accorpato parte del sottotetto non abitabile ed è stato installato un ampio lucernario come raffigurato in planimetria; - non è stato realizzato il tavolato trasversale a nord del bagno che è stato ampliato per accorpamento della parte del sottotetto non abitabile; il lucernario previsto in progetto è stato leggermente traslato; - sui terrazzi al 2° piano sono state installate senza autorizzazione delle tende solari a cupolina.

Note: Le opere seguite in sottotetto al 2° piano non sono sanabili e pertanto va ripristinato la situazione preesistente autorizzata. Il presunto costo per la ricostruzione del tavolato e l'adeguamento dei sanitari all'interno del bagno autorizzato viene stimato in € 5.500 + iva 10% = € 6.050 al quale vanno aggiunte le spese tecniche per la SCIA in Sanatoria in € 1.000 + o.a. = arr.ti € 1.280 e così per complessivi arr.ti in € 7.330.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitaz. e box ricavate nella Palazzina C del P.L..

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Locatelli n.32

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di adozione C.C. n.31 del 29 luglio 2022 ed approv. con C.C. n.47 del 19 ottobre 2022
Zona omogenea:	l'area sulla quale insiste l'immobile ricade in "zona R2-Residenziali esistenti"
Norme tecniche di attuazione:	art. 12 (doc.7).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,45 mc/mc
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	12 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	l'intervento edilizio in esame era stato oggetto di Piano di Lottizzazione denominato "il Roccolo" approvato dal Conc.Com. con delib.n.17 del 13.03.2003 e le opere ivi previste sono state oggetto di collaudo definitivo con determina 13.01.11 (doc.10)

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitaz. e box ricavate nella Palazzina C del P.L..

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Locatelli n.32

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/05/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 18/10/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/11/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 279.000; Importo capitale: € 155.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitaz. e box ricavate nella Palazzina C del P.L.

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: Abitaz. e box ricavate nella Palazzina C del P.L.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Boltiere (BG), via Locatelli n.32

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 711.58.

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

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

Ratei spese condominiali di incerto adempimento: 873,24 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 873.24. Dal rendiconto 2024 e per la quota del 100% delle U.I., vi è annotato un saldo finale da versare di € 873,24 di cui alla gestione 2023 di € 161,66. Importo questo che avrebbe dovuto versarli in 3 ratei al 20 Aprile, 1 giugno e 1 settembre ma di queste non si sa se l'Esecutata le ha pagate o meno; prudenzialmente vengono esposte in detrazione.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitaz. e box ricavate nella Palazzina C del P.L.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica delle U.I. riferita alla consistenza e ai correlati prezzi unitari di mercato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	129,72	1,00	129,72
Balconi	sup lorda di pavimento	16,12	0,33	5,32
Portico	sup lorda di pavimento	21,28	0,35	7,45
Cortile / Giardino	sup lorda di pavimento	75,00	0,10	7,50
		242,12		149,99

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Abitaz. e box ricavate nella Palazzina C del P.L. 1. Box doppio in serie	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 34 circa lordi mq Valore a corpo: € 20000
---	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

ai fini della presente stima le U.I. si dichiarano indivisibili

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISIS compravendita.

Opponibilità ai terzi: NO

le U.I. in esame sono occupate dall'Esecutata e dalla Sua famiglia.

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

Stima sintetica basata alla superf.lorda delle U.I. stesse e con applicazione dei prezzi correnti di mercato sia desunti dai tradizionali bollettini quanto da informative c/o Agenzie Imm.ri.

Ovviamente i prezzi unitari di riferimento sono stati rapportati alle U.I. in esame perchè tiene conto delle rifiniture, stato d'uso e di degrado ed anche delle limitazioni di commerciabilità delle U.I. alle sole persone senza disabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Boltiere;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Boltiere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: www.immobiliare.it - www.casa.it - Osservatorio FIAIP Bergamo e Provincia - Listino prezzi immobili FIMAA e non ultimo l'OMI;

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

abitazioni 5-20 anni da 900 euro/mq a 1.300 euro/mq;

box € 13-15.000;

CASE & TERRENI

abitazioni 5-20 anni da 1.100 euro/mq a 1.400 euro/mq;

box € 13-16.000;

OMI

abitazioni da 840 euro/mq a 1.250 euro/mq;

Ville / Villini da 1.050 euro/mq a 1.500 euro/mq;

box € 7.000-9.000;;

Altre fonti di informazione: agenzie imm.ri locali e limitrofi.

12.3 Valutazione corpi:

Abitaz. e box ricavate nella Palazzina C del P.L.. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio in serie

Boltiere (BG), via Locatelli n.32

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.388,84.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	129,72	€ 1.200,00	€ 155.664,00
Balconi	5,32	€ 1.200,00	€ 6.384,00
Portico	7,45	€ 1.200,00	€ 8.940,00
Cortile / Giardino	7,50	€ 1.200,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 179.988,00
stasi di mercato detrazione del 7.00%			€ -12.599,16
Valore corpo			€ 167.388,84
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 187.388,84
Valore complessivo diritto e quota			€ 187.388,84

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitaz. e box ricavate nella Palazzina C del P.L.	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio in serie	149,99	€ 187.388,84	€ 187.388,84

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.369,44
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 873,24
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Opere edilizie ed idrauliche al 2° piano per riportare gli spazi all'originaria autor. edilizia	€ -7.330,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 169.816,16
Valore diritto e quota	€ 169.816,16

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 169.816,16
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

soggetto privato

Allegati

U.I. in Boltiere (Bg), via Locatelli n.32

doc.01 - Elaborato grafico d'inquadramento;

doc.02 - Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto;

doc.03 - Documentazione fotografica;

doc.04 - Documentazione catastale;

doc.05 - Documentazione ipotecaria;

doc.06 - Atto di compravendita;

doc.07 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;

doc.08 - Stralcio Istanze Edilizie e doc. correlati;

doc.09 - Consuntivi e Preventivi spese Cond.li;

doc.10 - Dichiarazione di avvenuto collaudo opere di urbanizzazione "il roccolo";

doc.11 - Certificato Storico di Residenza.

30-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Isabella Monti