

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 190/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Dario Baratteri
Codice fiscale: BRTDRA67M01D1220
Studio in: Via I Maggio 6 - 24057 Martinengo
Telefono: 0363-947280
Fax: 0363-948574
Email: dariobaratteriarch@gmail.com
Pec: dario.baratteri@archiworldpec.it

Beni in **Rogno (BG)**
Località/Frazione **San Vigilio**
Via XXV Aprile n. 8

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Abitazione cielo/terra	5
Corpo: Terreno edificabile - ATR 13	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Abitazione cielo/terra	6
Corpo: Terreno edificabile - ATR 13	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Abitazione cielo/terra	8
Corpo: Terreno edificabile - ATR 13	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Abitazione cielo/terra	8
Corpo: Terreno edificabile - ATR 13	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Abitazione cielo/terra	9
Corpo: Terreno edificabile - ATR 13	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo: Abitazione cielo/terra	10
Corpo: Terreno edificabile - ATR 13	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Abitazione cielo/terra	10
Corpo: Terreno edificabile - ATR 13	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Abitazione cielo/terra	11
Corpo: Terreno edificabile - ATR 13	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12

Corpo: Abitazione cielo/terra	12
Corpo: Terreno edificabile - ATR 13	12
12.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi	13
Adegamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv.OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Dario Baratteri

Beni in **Rogno (BG)**
Località/Frazione **San Vigilio**
Via XXV Aprile n. 8

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: San Vigilio, Via XXV Aprile n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c f: OMISSIS, foglio CV/16, particella 1586-1587, scheda catastale presente in banca dati dell'AdE, indirizzo Via San Vigilio Basso, 17, piano T, comune Rogno, categoria A/5, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 300, rendita € 232,41

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987. Dati relativi alla planimetria, data di presentazione 30/12/1920, Scheda n. 4429650, Ditta di origine: Parrocchia di San Vigilio - Rogno

Confini: Nord-Ovest strada di accesso privata e particella 1589, Nord-Est particella 1588 e 1585, Sud-Est e Sud-Ovest particella 1585

Note: La particella 1588 anche se non è graffiata ai due mappali 1586 e 1587 di fatto è in proprietà alla stessa ditta.

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13.

residenziale sito in frazione: San Vigilio, Via XXV Aprile n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, c f: OMISSIS, sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 1584, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 140 mq, reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,54

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988. Frazionamento del 25/09/1969, Pratica n. 226310 in atti dal 27/07/2001, Tipo Mappale 216813/01 (n. 4.2/1969)

Confini: A nord particella 4523, ad est particella 1585, a sud particella 4194, ad ovest particella 3247

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, c f: OMISSIS, sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 1585, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1640 mq, reddito dominicale: € 4,23, reddito agrario: € 5,08

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988. Frazionamento del 25/09/1969, Pratica n. 226310 in atti dal 27/07/2001, Tipo Mappale 216813/01 (n. 4.2/1969)

Confini: A nord via XXV Aprile, particelle 1586, 1587, 1588, 1591, 1592, 1593, 1594, ad est particelle 1626, 2918, 627, a sud particella 4194, ad ovest particelle 4194, 1584, 4523, via Don Angelo Cocchetti

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, c f: OMISSIS, sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 3247, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 50 mq, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,15

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988. Frazionamento del 25/09/1969, Pratica n. 226310 in atti dal 27/07/2001, Tipo Mappale 216813/01 (n. 4.2/1969)

Confini: A nord particella 4523, ad est particella 1584, a sud particella 4194, ad ovest via Don Angelo Cocchetti

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il territorio comprendente gli immobili oggetto di perizia, è collocato tra le montagne e il fiume Oglio, in Valle Camonica. Il Comune, è composto da Rogno, il capoluogo e quattro frazioni: Castelfranco, Bessimo Inferiore, San Vigilio, Monti. Presso il centro storico di San Vigilio, si trova l'immobile oggetto di perizia. San Vigilio e Monti sono mete di numerose escursioni verso i monti circostanti, da queste frazioni, si possono ammirare le zone del fondovalle, con splendidi colpi d'occhio. Il Comune di Rogno, si trova a 50 Km dal capoluogo orobico, ha una popolazione di 3823 abitanti e un'altitudine geografica che varia da 178 m s.l.m. fino a 1882 m s.l.m.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

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 ultrapopolare [A5]** di cui al corpo **Abitazione cielo/terra**

Trattasi di vecchio fabbricato in muratura portante di due piani fuori terra, un piano seminterrato e un sottotetto accessibile solo per manutenzione. Per l'edificio, il sottoscritto, ha redatto un computo metrico estimativo per renderlo utilizzabile in sicurezza dato che sono diversi anni che l'immobile è in disuso, dalla differenza tra il valore di mercato e le opere edili necessarie, è stato determinato il valore attuale dell'immobile. Il Piano delle Regole del PGT, nell'elaborato C3, fissa il perimetro dei centri storici di Rogno e frazioni con i livelli di intervento, vedere anche le N.T.A. del Piano delle Regole all'art. 25. L'edificio sulla tavola C3a, ha un retino che assegna due gradi di intervento principali: 2 Risanamento Conservativo (al 90% dell'edificio) e 5 Ristrutturazione Edilizia (al 10% dell'edificio). Nella definizione di Risanamento Conservativo, dalle N.T.A. si legge, edifici soggetti a conservazione e consolidamento: del volume, della distribuzione interna (posizione scale), delle strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (solai, gronde, imposta del tetto e inclinazione delle falde), degli elementi costruttivi posizione e tipo delle volte. E' ammesso l'inserimento e il potenziamento di servizi igienici e tecnologici. E' vietata la suddivisione di spazi interni significativi, come locali voltati. E' fattibile, la suddivisione interna dei locali per aumentare i servizi igienici. All'esterno, il fabbricato ha una porzione di area esclusiva posta a nord-est, alla quale, sarà aggiunta una piccola porzione della particella 1585 sul lato sud-est del fabbricato in oggetto quest'area, permetterà di raggiungere il giardino di proprietà. L'elaborato C2b del Piano delle Regole del PGT, specifica un secondo immobile pignorato, un terreno, con destinazione: Ambito di Trasformazione Residenziale (ATR 13), questo sarà descritto nel Documento di Piano del PGT alla pagina 119 e farà parte del secondo Corpo de Lotto in

perizia.

Superficie complessiva di circa mq **545,71**

L'edificio è stato costruito nel: la data di costruzione non è pervenuta, esisteva già nel 1920 come da planimetria catastale

ha un'altezza utile interna di circa m. diverse altezze verificare gli elaborati grafici

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non pervenuto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non pervenuto
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	E' stata verificata la presenza di n. 3 radiatori e un termostato in una zona dell'unità immobiliare al piano 1. Non è stata trovata la posizione del generatore di calore (caldaia)
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno edificabile - ATR 13**

Così si legge nel Documento di Piano del PGT alla pagina 119 sull'Ambito di Trasformazione Residenziale (ATR 13): Si tratta di un ambito ineditato di circa 1.100 mq ubicato in adiacenza a ovest del Centro Storico di San Vigilio. Allo stato attuale l'ambito è adibito a verde di pertinenza privata, ed è privo di particolari connotazioni naturalistiche. Il P.T.C.P. classifica tale ambito, nell'elaborato E4 – quadro strutturale, nel "sistema insediativo – centro storico". Nell'ambito dello studio di dettaglio approntato per l'analisi dei Centri e nuclei storici di Rogno, tale area, per quanto di relazione con il tessuto storico circostante, e considerata la collocazione a margine del tessuto consolidato, appare compatibile con la funzione residenziale nell'ottica di un puntuale controllo e salvaguardia delle connotazioni storiche del contesto. La realizzazione degli interventi dovrà in ogni caso attenersi ai criteri di inserimento architettonico ambientale emersi nell'ambito dello studio paesistico di dettaglio e più sopra riportati. Le modalità attuative previste sono le seguenti: attuazione con permesso di costruire convenzionato, volumetria definitiva 1.100 mc, H max 6,00 m. Altre prescrizioni: il progetto proposto dovrà essere soggetto al parere degli esperti in materia di tutela paesaggistico ambientale, che ne valuteranno l'impatto paesistico in considerazione dell'incidenza paesistica del progetto e della sensibilità paesistica del sito ai sensi della DGR 11045/2002, e secondo quanto previsto dallo studio paesistico di dettaglio redatto ai sensi dell'art.50 del P.T.C.P., con particolare attenzione per le tipologie edilizie e per i materiali tipici del luogo. Le volumetrie e le altezze massime consentite sono in ogni caso subordinate a verifica di compatibilità con la fattibilità geologica degli interventi previsti dallo studio geologico di dettaglio e con i vincoli dovuti a servitù di elettrodotto secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia. Altre prescrizioni sull'area si trovano all'Art. 28 - "Insediamenti residenziali di versante" del Piano delle Regole del PGT: il Piano delle Regole nella tavola C2b (Ambiti da assoggettare a specifica disciplina) classifica la zona residenziale di versante per la quale è consentita l'edificazione di lotti liberi. Ai sensi del comma 2 bis dell'art.43 della LR 12/2005 e successive modifiche, gli interventi edilizi comportanti sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto, così come rappresentate nella tavola C5 (Superfici Agricole allo stato di fatto), sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5% o a quanto stabilito da eventuale delibera di Consiglio Comunale, esclusivamente per la parte di intervento ricadente su dette aree.

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia variabile

Sistemazioni agrarie nessuna
 Sistemi irrigui presenti no
 Colture erbacee n.d.
 Colture arboree n.d.
 Selvicolture n.d.

Stato di manutenzione generale: discreto

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: San Vigilio, Via XXV Aprile n. 8

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tra la situazione catastale di primo impianto e lo stato di fatto ci sono delle differenze planimetriche relative ad una suddivisione dei locali interni ai piani T e 1 e la demolizione di un piccolo vano (latrina) al piano 1 (piano 2 della planimetria catastale), prospetto Sud-Ovest

Regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in Sanatoria ai sensi del comma 5, art. 6-bis del D.P.R. 380/2001

Oneri di regolarizzazione	
<i>sanzione di € 1000,00 + diritti di segreteria di € 80,00 + onorario del professionista incaricato per la presentazione della pratica edilizia € 1100,00</i>	€ 2.180,00
Totale oneri: € 2.180,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: In riferimento a quanto disciplinato dall'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, lo stato legittimo dell'immobile è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13.

residenziale sito in frazione: San Vigilio, Via XXV Aprile n. 8

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: San Vigilio, Via XXV Aprile n. 8

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 30 del 25/07/2018 (Variante n. 2)
Ambito:	Centro Storico di San Vigilio Art. 25 (Piano delle Regole)
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - Art. 25 "Contesti di valore storico ambientale" In sintesi: nell'elaborato C3a, viene riportato il perimetro del centro storico con la disciplina degli interventi. Saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione, di demolizione e ricostruzione in relazione al Grado di Intervento determinato in funzione della qualità degli immobili. Gradi di intervento: all'edificio oggetto di stima è stato assegnato il Grado 2 - "Risanamento Conservativo", solo ad una piccola porzione dello stesso è stato assegnato il Grado 5 - "Ristrutturazione Edilizia". Risanamento Conservativo: tali edifici sono soggetti a conservazione globale, è ammessa l'eliminazione delle superfetazioni, la conservazione e il

	consolidamento del volume del fabbricato, degli elementi distributivi generali (collegamenti verticali e orizzontali, androni, cortili e vani scala), delle strutture verticali e orizzontali (solai, sporgenze di gronda, imposta del tetto, inclinazione delle falde), degli elementi costruttivi, decorativi, pittorici (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni). E' ammesso l'inserimento e il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra citati in particolare, è vietata la suddivisione o l'alterazione di spazi interni significativi (locali voltati, saloni ecc.) Ristrutturazione Edilizia: riguarda una porzione così piccola dell'edificio tanto che si può ritenere il Grado 2 esteso a tutto l'edificio anche perchè più conservativo.
--	--

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

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13.
residenziale sito in frazione: San Vigilio, Via XXV Aprile n. 8

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 30 del 25/07/2018 (Variante n. 2)
Ambito:	Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR 13)
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda a quanto riportato in Corpo Terreno edificabile - ATR 13 alla voce: Descrizione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq (fondiario)
Rapporto di copertura:	30 % (fondiario)
Altezza massima ammessa:	6,00 metri
Volume massimo ammesso:	1100 mc

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra.
Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: San Vigilio, Via XXV Aprile n. 8

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tra la situazione catastale di primo impianto e lo stato di fatto ci sono delle differenze planimetriche relative ad una suddivisione dei locali interni ai piani T e 1 e la demolizione di un piccolo vano (latrina) al piano 1 (piano 2 della planimetria catastale), prospetto Sud-Ovest

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri di regolarizzazione	
diritti di segreteria di € 50,00 + onorario del professionista incaricato per la presentazione della pratica catastale € 350,00	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13.
residenziale sito in frazione: San Vigilio, Via XXV Aprile n. 8

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/02/2002 al 02/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione cielo/terra

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/02/2002 al 02/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno edificabile - ATR 13

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 26/10/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Breno in data 23/10/2019 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 1.129.661,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Breno in data 13/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione cielo/terra

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 26/10/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Breno in data 23/10/2019 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 1.129.661,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Breno in data 13/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno edificabile - ATR 13

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: Abitazione cielo/terra
Abitazione di tipo ultrapolare [A5] sito in Rogno (BG), Via XXV Aprile n. 8

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13
residenziale sito in Rogno (BG), Via XXV Aprile n. 8

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra
sito in Rogno (BG), Via XXV Aprile n. 8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non esiste un condominio.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13
residenziale sito in Rogno (BG), Via XXV Aprile n. 8

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo:Abitazione cielo/terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

D.P.R. 23/03/1998, Allegato C (Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria). Si specifica quanto riportato nell'Allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, non rientra nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale interne alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero dei piani collegati. I giardini esclusivi saranno conteggiati 10% fino alla superficie dei vani principali. La superficie delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali entrano nel computo della superficie fino alla metà della superficie dei vani principali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina 1-2_piano S1	sup lorda di pavimento	74,74	0,25	18,69
Cantina_piano T	sup lorda di pavimento	20,26	0,25	5,07
Portico 1-2_piano T	sup lorda di pavimento	31,24	0,33	10,31
Camera 1-2, ingresso, disimpegno, wc, cucina_piano T	sup lorda di pavimento	84,07	1,00	84,07
Tutto_piano 1	sup lorda di pavimento	148,80	1,00	148,80
Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	156,60	0,10	15,66
Fienile_piano 2	sup lorda di pavimento	30,00	0,25	7,50
		545,71		290,09

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.

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Vedere allegato alla perizia "Stima ATR 13"

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Rogno (BG), Via XXV Aprile n. 8

Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 01/06/2015 non registrato per l'importo di euro 0,00, scadenza 31/05/2030

Data di rilascio:

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

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13

residenziale sito in Rogno (BG), Via XXV Aprile n. 8

Occupato da OMISSIS contratto di comodato d'uso gratuito.

Data di rilascio:

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rogno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Rogno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate) anno 2023 Semestre 2, zona extraurbana, destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore di mercato 850 - 950 €/mq di superficie lorda delle unità immobiliari .

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione cielo/terra. Abitazione di tipo ultrapolare [A5] Rogno (BG), Via XXV Aprile n. 8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.095,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina 1-2_piano S1	18,69	€ 950,00	€ 17.755,50
Cantina_piano T	5,07	€ 950,00	€ 4.816,50
Portico 1-2_piano T	10,31	€ 950,00	€ 9.794,50
Camera 1-2, ingresso, disimpegno, wc, cucina_piano T	84,07	€ 950,00	€ 79.866,50
Tutto_piano 1	148,80	€ 950,00	€ 141.360,00
Giardino esclusivo	15,66	€ 950,00	€ 14.877,00
Fienile_piano 2	7,50	€ 950,00	€ 7.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 275.595,00
Computo metrico estimativo detrazione di € 203500.00			€ -203.500,00
Valore corpo			€ 72.095,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.095,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.095,00

Terreno edificabile - ATR 13. residenziale Rogno (BG), Via XXV Aprile n. 8

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per la stima, vedere allegato alla perizia "Stima ATR 13"

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 75.488,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.488,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.488,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione cielo/terra	Abitazione di tipo ultrapolare [A5]	290,09	€ 72.095,00	€ 72.095,00

Terreno edificabile - ATR 13	residenziale	0,00	€ 75.488,00	€ 75.488,00
------------------------------	--------------	------	-------------	-------------

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.580,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 137.878,00

Valore diritto e quota € 137.878,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **137.878,00**

24-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Dario Baratteri