

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 77/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Pierluigi Maria Bovi
Codice fiscale: BVOPLG66P09D643B
Partita IVA: 02359780711
Studio in: Viale Pietro e Maria Curie 9 - 24128 Bergamo
Email: info@proghettolab.it
Pec: pierluigi.maria.bovi@pec.it

Beni in **Castione Della Presolana (BG)**
Località/Frazione **Dorga**
Via Foppi n.1-ter

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2023 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: POP NPLs 2020 s.r.l.

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Pierluigi Maria Bovi

Data nomina: 09-04-2023

Data giuramento: 16-04-2023

Data sopralluogo: 16-05-2023

Cronologia operazioni peritali:

19-04-2023 Ricerche presso Agenzia del Territorio

03-05-2023 Ufficio Tecnico Castione della Presolana

15-05-2023 Consultazione ipotecaria di note e titoli

16-05-2023 Sopralluogo n.1

22-05-2023 Richiesta rettifica toponomastica

23-05-2023 Certificato di Stato Civile e Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio

22-09-2023 Sopralluogo n.2

Beni in **Castione Della Presolana (BG)**
Località/Frazione **Dorga**
Via Foppi n.1-ter

Lotto: 001 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Dorga, Via Foppi n.1-ter

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a OMISSIS il OMISSIS - Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 - OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a OMISSIS (MI) il OMISSIS - Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. 2 - OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a OMISSIS (MI) il OMISSIS - Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2. 3 - OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato a OMISSIS (MI) il OMISSIS - Diritto di: Nuda proprietà per 1/2. 4 - OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato a OMISSIS (MI) il OMISSIS - Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 25, particella 1552, subalterno 3, indirizzo Via Foppi n.1-ter, piano S1-T-1, comune Castione della Presolana, categoria A/3, classe 2, consistenza 6, rendita € euro 356,36

Derivante da: Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS. Sede OMISSIS (BG) Repertorio n.OMISSIS - COMPRAVENDITA - TR.OMISSIS Voltura n.OMISSIS - Pratica n.OMISSIS in atti dal OMISSIS

Confini: Appartamento su tre livelli, con giardino principale e secondario, box (sub.8), composto da piano seminterrato, piano rialzato e piano sottotetto. Il piano seminterrato è composto da lavanderia (ora cucina) e locale di sgombero (ora tavernetta con camino, ampio tavolo e angolo bar). Il piano rialzato da ingresso/soggiorno con camino, cucina, camera da letto con letti a castello, bagno e camera matrimoniale. Il piano sottotetto (ora zona notte) da piccola camera da letto, soggiornino/zona relax a servizio del piano, due camere matrimoniali e bagno. Il box (sub.8) è raggiungibile dal piano seminterrato o tramite l'androne d'accesso e di manovra. Confini: PIANO SEMINTERRATO - a NORD-OVEST con altra ditta, a NORD-EST con androne d'accesso e di manovra e con proprietà stessa ditta (box - sub.8), a SUD-EST con proprietà stessa ditta (box - sub.8) e altra proprietà, a SUD-OVEST con giardino di proprietà; PIANO RIALZATO - a NORD-OVEST con altra ditta; a NORD-EST con giardino retrostante di proprietà; a SUD-EST con proprietà stessa ditta (box auto - sub.8) e altra proprietà; a SUD-OVEST con giardino di proprietà; PIANO SOTTOTETTO - a NORD-OVEST con altra ditta; a NORD-EST con giardino retrostante di proprietà; a SUD-EST con altra proprietà; a a SUD-OVEST con giardino di proprietà. Confini: PIANO SEMINTERRATO - a NORD-OVEST con altra ditta, a NORD-EST con androne d'accesso e di manovra e con proprietà stessa ditta (box - sub.8), a SUD-EST con proprietà stessa ditta (box - sub.8) e altra proprietà, a SUD-OVEST con giardino di proprietà; PIANO RIALZATO - a NORD-OVEST con altra ditta; a NORD-EST con giardino retrostante di proprietà; a SUD-EST con proprietà stessa ditta (box auto - sub.8) e altra proprietà; a SUD-OVEST con giardino di proprietà; PIANO SOTTOTETTO - a NORD-OVEST con altra ditta; a NORD-EST con giardino retrostante di proprietà; a SUD-EST con altra proprietà; a SUD-OVEST con giardino di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 - OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a OMISSIS (MI) il OMISSIS - Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. 2 - OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a OMISSIS (MI) il OMISSIS - Diritto di: Nuda proprietà per 1/2. 3 - OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato a OMISSIS (MI) il OMISSIS - Diritto di: Nuda proprietà per 1/2. 4 - OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato a OMISSIS (MI) il OMISSIS - Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 25, particella 1552, subalterno 8, indirizzo Via Foppi n.1-ter, piano S1, comune Castione della Presolana, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € euro 39,51

Derivante da: Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS. Sede OMISSIS (BG) Repertorio n.OMISSIS - COMPRAVENDITA - TR.OMISSIS Voltura n.OMISSIS - Pratica n.OMISSIS in atti dal OMISSIS

Confini: Box catastalmente separato dall'abitazione (sub.3). Si raggiunge dal piano seminterrato dell'abitazione o tramite la rampa comune su via Foppi che porta a l'androne d'accesso e di manovra. Confini: a NORD-OVEST con proprietà stessa ditta (sub.3); a NORD-EST con androne d'accesso e di manovra; a SUD-EST con altra ditta; a SUD-OVEST con proprietà stessa ditta (sub.3).

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

I dati catastali attuali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, ad eccezione dell'indirizzo: nella visura catastale è indicata Via del Loc ora Via Foppi n.1-ter. Chiesta e ottenuta la rettifica toponomastica presso la Direzione Provinciale di Bergamo - Ufficio Territorio.

2.DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona residenziale in località Dorga. In riferimento al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si precisa che: il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; il creditore non ha depositato la visura catastale attuale e storica. In atti è depositata una dichiarazione della OMISSIS con la quale comunica che "Non è possibile produrre l'estratto di mappa in quanto la particella non risulta essere presente in cartografia." Invece dalla visura attuale per immobile, nella sezione "Dati identificativi", si evince che al foglio 25 p.la 1552 corrisponde, nel catasto terreni, il foglio 9 p.la 1552. Pertanto è possibile produrre l'estratto di mappa, che si allega. Risulta completa la documentazione relativa ai titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Caratteristiche zona: di espansione di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Pizzo della Presolana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento che compone un edificio di 5 abitazioni su più livelli a schiera con ingresso comune su via Foppi n.1-TER. Entrando dal cancello principale (Foto 1) e percorrendo l'area comune (Foto 2), è il secondo sulla sinistra e si sviluppa su 3 piani (piano seminterrato, piano rialzato e primo piano (stenditoio)) con giardino principale con ingresso dall'area comune e secondario (posteriore) con accesso da via Santuario (Foto 3, 4, 5, 34 e 35). Dal giardino principale si raggiungono il piano rialzato (tramite una scala esterna) e il

piano seminterrato (Foto 4). Il piano rialzato è composto da soggiorno con camino (Foto 6), cucina e scala interna per raggiungere tutti i piani (Foto 7 e 8); zona notte dove trovano posto una camera matrimoniale (Foto 9 e 10), un bagno (Foto 11 e 12) e una camera da letto con letti a castello (Foto 13 e 14). Tramite la scala interna (Foto 15) si raggiunge il piano sottotetto autorizzato e accatastato come stenditoio ma trasformato in un piano a destinazione residenziale. Infatti è presente un soggiorno/zona relax (Foto 16 e 17) che serve un vano senza finestra utilizzato come camera da letto (Foto 18), una camera matrimoniale (Foto 19 e 20), un bagno (Foto 21, 22 e 23) e un'altra camera matrimoniale (Foto 24 e 25). Anche il piano seminterrato, raggiungibile sia dal giardino principale che dalla scala interna, accatastato come locale di sgombero e lavanderia, è stato trasformato, il primo ambiente, in zona pranzo con camino e angolo bar (Foto 26 e 27), il secondo ambiente in cucina/lavanderia. Dal disimpegno è possibile raggiungere il box (Sub.8, Foto 30 e 31) con accesso principale dall'area comune (Foto 33) servita da una rampa con accesso su via Foppi (Foto 32).

Superficie complessiva di circa mq **322,70**

L'edificio è stato costruito nel: 1990

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1990
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Potenza nominale</i>	34,8 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1990
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Al piano seminterrato e rialzato è presente un camino.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
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



Giardino principale



Soggiorno piano rialzato



Soggiorno piano rialzato - scala interna



Piano sottotetto - camera matrimoniale



Piano seminterrato - soggiorno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1923/1989 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/09/1988 al n. di prot. 3410

Rilascio in data 21/04/1989 al n. di prot. 1923

Abitabilità/agibilità in data 01/02/1991 al n. di prot.

NOTE: Variante n.1 del 22-06-1990 Variante n.2 del 24-08-1990

Numero pratica: 210/1989 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n.1923 del 21/04/1989

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/10/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 22/06/1990 al n. di prot. 4946

Abitabilità/agibilità in data 01/02/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 126/1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: 2a variante a concessione edilizia n.1923 del 21/04/1989 per nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 24/08/1990 al n. di prot. 2750/90

Abitabilità/agibilità in data 01/02/1991 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Dorga, Via Foppi n.1-ter

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano seminterrato è utilizzato con destinazione differente da quella concessa: il locale di sgombero è utilizzato come soggiorno con angolo bar e camino, mentre la lavanderia è utilizzata come cucina. Anche il piano sottotetto risulta difforme con quanto concesso perché trasformato da stenditoio a zona notte con aumento del numero dei vani.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia

Descrizione delle opere da aggiornare: Recupero a fini abitativi dei sottotetto.

Oneri di regolarizzazione

Recupero sottotetto	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Dorga, Via Foppi n.1-ter

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Del.C.C. n.5 del 18/02/2022
Zona omogenea:	Zona R2: residenziale esistenti
Norme tecniche di attuazione:	In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati con destinazione d'uso residenziale. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli di interesse storico e architettonico per i quali si applicano le disposizioni previste per il grado d'intervento attribuito, sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti di seguito specificati e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012) è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo, attuabili anche con interventi separati, con un incremento della SL fino al 25% e della SCOP fino al 20% riferito alla consistenza dell'edificio alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012). Nella zona R2 non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati autonomi. L'ampliamento è escluso per gli edifici di interesse storico architettonico ricadenti in zona R2. L'altezza massima di zona è di m 7,50 o quella esistente se maggiore. Deve essere garantito un IPF minimo del 40% o quello esistente se inferiore.
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:	IPF minimo del 40% o quello esistente se inferiore
Altezza massima ammessa:	m 7,50 o quella esistente se maggiore
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze all'intradosso del tetto non corrispondono a quanto concesso. Es.: colmo = 2,60 mt rilevati vs 2,20 mt concessi; intradosso1 = 1,35 mt rilevati vs 1,20 mt concessi; intradosso2 = 1,54 mt rilevati vs 1,05 mt.

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

Note: L'"autorizzazione di abitabilità di casa" è stata rilasciata dal Sindaco in data 1/2/1991 "su conforme parere dell'Ufficio Sanitario e dell'Ufficio tecnico comunale". La concessione edilizia n.1923/1989 prescriveva che "Dovranno essere realizzati almeno n.5 posti auto scoperti in aggiunta ai box previsti in progetto" e di "Ottemperare a prescrizioni USSI, servizio IPATSLL, come da parere allegato (...)", cioè che "I vani sottotetto dichiarati come stenditoi devono mantenere la destinazione di servizio all'abitazione." Detti posti auto non sono stati realizzati e la zona sottotetto è stata trasformata da stenditoio a destinazione residenziale come da rilievo allegato. Inoltre, le altezze all'intradosso del tetto non corrispondono a quanto concesso: il colmo ha un'altezza interna di 2,60 mt rispetto a 2,20 mt concessi; l'intradosso lato abbaino presenta un'altezza di 1,35 mt rispetto a 1,20 mt concessi; l'intradosso opposto, prospiciente via Santuario (giardino posteriore), è alto circa 1,54 mt

rispetto a 1,05 mt concessi. Si è assistito piuttosto frequentemente alla casistica di immobili che hanno ottenuto il rilascio dell'abitabilità all'esito del prescritto sopralluogo, sebbene realizzati con delle difformità, rispetto agli elaborati progettuali, da ricondursi alla fase di esecuzione dei lavori. Si verifica, cioè, il fenomeno della c.d. «validazione» e in seno alla dottrina e alla giurisprudenza si è sviluppata la tesi della c.d. «sanatoria implicita» o «atto amministrativo implicito». Una parte della giurisprudenza si è espressa nel senso di affermare l'effetto validante del certificato di abitabilità in quanto condizionato non soltanto alla salubrità degli ambienti, ma anche alla conformità edilizia dell'opera, quindi col rilascio del certificato di agibilità devono intendersi verificate, salvo prova contraria, entrambe le suddette condizioni (Cassazione Civile, Sez.II, n.17498/2012). Per quanto sopra, nonostante l'art.34 del DPR 280/2001, si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Dorga, Via Foppi n.1-ter

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano seminterrato è utilizzato con destinazioni diverse da quelle accatastate. La planimetria catastale del piano sottotetto non corrisponde allo stato di fatto. Vedi rilievo allegato.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Descrizione delle opere da aggiornare: Tutto il primo piano (sottotetto) autorizzato come stenditoio è suddiviso in altri vani cioè, salite le scale guardando ad arco da destra verso sinistra, piccola camera da letto singola con altezza insufficiente, soggiorno/zona relax a servizio del piano, camera matrimoniale, bagno e altra camera matrimoniale. Per quanto riguarda il piano seminterrato, accatastato come locale di sgombero e lavanderia, attualmente il primo è usato come tavernetta con zona pranzo, camino e angolo bar, mentre la seconda è usata come cucina.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica catastale	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita; 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 apertura di credito in conto corrente; A rogito di OMISSIS in data 29/09/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/10/1998 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 2600000000; Importo capitale: L. 1300000000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 14/09/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/12/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 79579,30.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/11/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/01/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data

20/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castione Della Presolana (BG), Via Foppi n.1-ter
NESSUNO.

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:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'area occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	49,90	1,00	49,90
Box	sup lorda di pavimento	17,50	0,50	8,75
Piano rialzato	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
Piano sottotetto	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
Terrazzo piano rialzato	sup lorda di pavimento	11,50	0,25	2,88
Giardino 1	sup lorda di pavimento	77,90	0,10	7,79
Giardino 2	sup lorda di pavimento	41,90	0,10	4,19
		322,70		197,51

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Castione della Presolana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1700

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Castione della Presolana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili - Stato conservativo
NORMALE: Min. 1300 €/mq - Max 1700 €/mq (Rif. Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari)..

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Castione Della Presolana (BG), Via Foppi n.1-ter

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 335.767,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato	49,90	€ 1.700,00	€ 84.830,00
Box	8,75	€ 1.700,00	€ 14.875,00
Piano rialzato	62,00	€ 1.700,00	€ 105.400,00
Piano sottotetto	62,00	€ 1.700,00	€ 105.400,00
Terrazzo piano rialzato	2,88	€ 1.700,00	€ 4.896,00
Giardino 1	7,79	€ 1.700,00	€ 13.243,00
Giardino 2	4,19	€ 1.700,00	€ 7.123,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 335.767,00
Valore corpo			€ 335.767,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 335.767,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 335.767,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	197,51	€ 335.767,00	€ 335.767,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 330.767,00

Valore diritto e quota € 330.767,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 330.767,00

Allegati

Allegato A) Agenzia del Territorio

Allegato B) Variante 2 - Pianta seminterrato e rialzato - Piano sottotetto e sezione tipo

Allegato C) Autorizzazione di abitabilità di casa

Allegato D) Rilievo sottotetto

Allegato E) Verbali dei sopralluoghi

Allegato F) Fotografie

Allegato G) Fotografie - Punti di vista

Allegato H) Certificato di stato civile - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

10-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Pierluigi Maria Bovi