



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 655/2022



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Nicola Beretta
Codice fiscale: BRTNCL77H01L388Q
Studio in: Via Fonti 15 - 24060 Casazza
Telefono: 3385008393
Fax: 035-812649
Email: berenico77@gmail.com
Pec: nicola.beretta@geopec.it



Beni in Arcene (BG)
Località/Frazione -
-

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento map 1036 sub 703 con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	10
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	10
2. DESCRIZIONE	10
DESCRIZIONE GENERALE	10
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	11
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo:.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi.....	17
Adegamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Regime fiscale della vendita	18

Lotto: 002 - Appartamento map 1036 sub 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	19
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	19
2. DESCRIZIONE	19
DESCRIZIONE GENERALE	19
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	20
3. PRATICHE EDILIZIE	21
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	21
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	21
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	21
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	21
5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	22
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	22
Corpo:.....	22
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	22
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	23
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
Criterio di stima.....	24
Fonti d'informazione	25
Valutazione corpi.....	25
Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	26
Regime fiscale della vendita.....	26

Lotto: 003 - Appartamento map 1036 sub 701 con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	27
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	27
2. DESCRIZIONE	27
DESCRIZIONE GENERALE	27
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	28

3. PRATICHE EDILIZIE	29
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	30
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	30
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	30
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	30
5. CONFORMITÀ CATASTALE	30
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	31
Corpo:.....	31
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	31
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	31
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	31
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	32
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	32
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	33
11. STATO DI POSSESSO	33
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	33
Criterio di stima	33
Fonti d'informazione	33
Valutazione corpi.....	34
Adeguamenti e correzioni della stima.....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34
Regime fiscale della vendita	34

Lotto: 004 - Appartamento map 1036 sub 702 con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	35
Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	35
2. DESCRIZIONE	35
DESCRIZIONE GENERALE	35
Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	36
3. PRATICHE EDILIZIE	37
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	38
Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	38
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	38
Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	38
5. CONFORMITÀ CATASTALE	38

Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	38
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	39
Corpo:.....	39
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	39
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	39
Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	39
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	40
Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	40
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	40
11. STATO DI POSSESSO	40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	41
Criterio di stima.....	41
Fonti d'informazione	41
Valutazione corpi.....	41
Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
Prezzo base d'asta del lotto.....	42
Regime fiscale della vendita.....	42

Lotto: 005 - Terreni reliquati o ad uso pubblico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	43
Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.....	43
2. DESCRIZIONE	43
DESCRIZIONE GENERALE	43
Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.....	44
3. PRATICHE EDILIZIE	46
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	46
Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.....	46
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	46
Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.....	46
5. CONFORMITÀ CATASTALE	46
Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.....	46
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	47
Corpo:.....	47
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	47
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	47
Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.....	47
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	48

Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.....	48
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	48
11. STATO DI POSSESSO	48
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	48
Criterio di stima	48
Fonti d'informazione	48
Valutazione corpi.....	49
Adegamenti e correzioni della stima.....	49
Prezzo base d'asta del lotto.....	49
Regime fiscale della vendita	49

Lotto: 006 - Villetta bifamiliare indipendente mapp 966

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	50
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	50
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	50
2. DESCRIZIONE	51
DESCRIZIONE GENERALE	51
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	51
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	54
3. PRATICHE EDILIZIE.....	56
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	57
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	57
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	57
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	57
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	57
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	58
5. CONFORMITÀ CATASTALE	59
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	59
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	59
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	59
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	59
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	60
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	60
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	61
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	61
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	61
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	62

Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	62
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	63
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	64
11. STATO DI POSSESSO	64
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	64
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	64
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	64
Criterio di stima	64
Fonti d'informazione	64
Valutazione corpi.....	65
Adeguamenti e correzioni della stima.....	66
Prezzo base d'asta del lotto.....	66
Regime fiscale della vendita	66

Lotto: 007 - Terreno edificabile lotto libero mapp 1164

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	67
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	67
2. DESCRIZIONE	67
DESCRIZIONE GENERALE	67
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	68
3. PRATICHE EDILIZIE	69
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	69
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	69
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	69
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	69
5. CONFORMITÀ CATASTALE	70
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	70
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	70
Corpo:.....	70
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	70
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	71
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	71
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	71
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	71
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	72
11. STATO DI POSSESSO	72
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	72

Criterio di stima.....	72
Fonti d'informazione.....	72
Valutazione corpi.....	73
Adeguamenti e correzioni della stima.....	73
Prezzo base d'asta del lotto.....	73
Regime fiscale della vendita.....	73

Lotto: 008 - Villa singola mapp 1841 ed autorimessa pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	74
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3.....	74
2. DESCRIZIONE.....	74
DESCRIZIONE GENERALE.....	74
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3.....	75
3. PRATICHE EDILIZIE.....	76
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	76
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3.....	76
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	76
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3.....	76
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	77
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3.....	77
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	77
Corpo:.....	77
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	78
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	78
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3.....	78
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	78
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3.....	78
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	80
11. STATO DI POSSESSO.....	80
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	80
Criterio di stima.....	80
Fonti d'informazione.....	80
Valutazione corpi.....	80
Adeguamenti e correzioni della stima.....	81
Prezzo base d'asta del lotto.....	81
Regime fiscale della vendita.....	81

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2024 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Nicola Beretta

Data nomina: 31-12-2022

Data giuramento: 02-01-2023

Data sopralluogo: 12-07-2023

Cronologia operazioni peritali: verifiche catastali; verifiche ipotecarie; primo tentativo accesso sui luoghi; primo accesso immobile; prime verifiche edilizie; consegna prima proroga; verifiche urbanistiche e pratiche recuperate per istanze; nuovo incontro sopralluogo per verifica indicazioni; consegna copia cartacea di cortesia in Tribunale.

Beni in Arcene (BG)
Località/Frazione -

Lotto: 001 - Appartamento map 1036 sub 703 con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: Via Leonardo da Vinci n. 1

Note: Appartamento ubicato al piano primo con locale accessorio separato in edificio staccato ma presente sul lotto complessivo. Area comune esterna come il vano scale di collegamento ai piani.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: In visura catastale intestazione OMISSISS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento piano primo, foglio 4, particella 1036, subalterno 703, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano 1, comune Arcene, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5, superficie 94, rendita € 195,22

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: appartamento ubicato al piano primo confinante con scala comune di collegamento e altra unità sub 704

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Autorimessa pertinenziale, foglio 4, particella 1101, subalterno 704, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano T, comune Arcene, categoria C/6, classe 1, consistenza 12, superficie 15, rendita € 19,21

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: autorimessa ubicata in locale staccato dall'edificio ma posto nello stesso lotto di pertinenza e passaggio comune

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

Con quanto precisato sopra, si certifica la piena conformità catastale relativa ai subalterni sopra specificati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento in palazzina a torre a destinazione residenziale ubicato al piano primo della palazzina con locale accessorio (autorimessa mapp 1101 sub 704), il tutto con accesso da scala comune ed area esterna comune di passaggio. Palazzina ubicata in Via Leonardi da Vinci al civico n. 1

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona semi centrale prettamente residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizi pubblici in zona, oltre che altre attività km 1

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità al piano primo e dell'autorimessa a piano terra, è emerso come i locali risultino in discrete condizioni di manutenzione, risalenti all'epoca di costruzione con eseguita, negli anni passati, solo la regolare manutenzione ordinaria.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e riscaldamento) risultano funzionanti, anche se non conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08).

Si veda il paragrafo successivo per la descrizione dettagliata.

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Primo e terra per autorimessa

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni 1964. ANTE 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina unica; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discrete condizioni con finiture ordinarie ed essenziali alla destinazione d'uso autorizzata. Impiantistica tecnologica completa e funzionante, conforme alle normative dell'epoca di realizzazione (fine anni 60) ma non conforme alle attuali normative (DM 37/08)

Varie

Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio di muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante (parte vano scala). Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore di circa cm. 30, mentre i tavolati divisorii interni tra i vani dell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite in intonaco al civile risalente all'epoca di costruzione, di colorazione "giallo polenta" con zoccolatura d'intonaco strollato come cornice a contatto col terreno. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in legno con vetro singolo, con oscuranti esterne (tapparelle). Le finiture interne sono le seguenti: - i locali risultano pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo o marmette nei vani abitabili e piastrelle di ceramica nel bagno, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; - le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato con inserti in vetro. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti, non conformi alle normative attuali ma risalenti all'epoca di costruzione: impianto di riscaldamento autonomo tramite radiatori in ghisa e caldaia a gas metano, impianto elettrico ed idrosanitario funzionanti. Area esterna comune parte pavimentata in autobloccante semplice e parte destinata a prato stabile. Autorimessa map 1101 sub 704 edificio in muratura intonacato con portone basculante in alluminio.

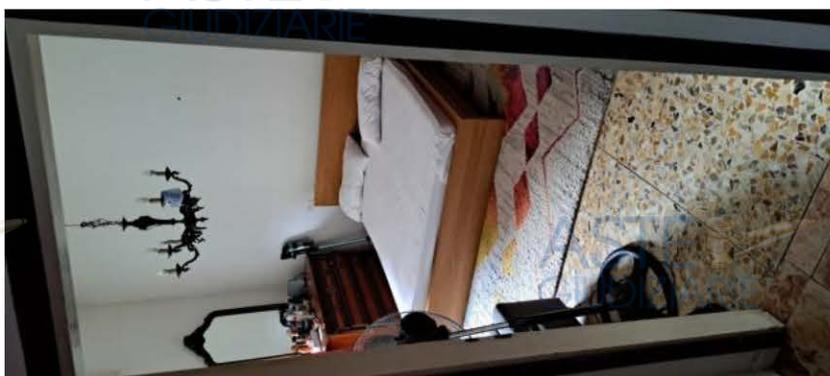
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	circa epoca di costruzioni con revisioni non documentate
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in ghisa
Stato impianto	buono
Potenza nominale	25 kw (vedi foto modello Caldaia)
Epoca di realizzazione/adeguamento	sostituita. Non si sa l'anno di modifica
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 182/64 del 10.02.1964

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Nuova Costruzione edificio residenziale

Per lavori: costruzione palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/02/1964 al n. di prot. 182/64

Abitabilità/agibilità in data 23/03/1965 al n. di prot. 382

NOTE: EDIFICIO EPOCA ANTE 01.09.1967

Numero pratica: DIA prot. 5454 del 04.10.1995

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Smaltimento e sostituzione manto di copertura in eternit e manutenzione piazzali

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/10/1995 al n. di prot. 5454

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: Via Leonardo da Vinci n. 1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: EDIFICIO ANTE 01.09.1967 . nessuna irregolarità riferita al mapp 1036 sub 703 e mapp 1101 sub 704.

Note: Vedi indicazioni conformità edilizia-catastale per il sub 703

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

Note: Visto quanto precisato sopra, si certifica la conformità edilizia degli immobili del presente lotto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 13
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



4. CONFORMITÀ URBANISTICA



Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 29 del 11.10.2012 - Rettifica Delibera C.C. n. 27 del 27.06.2013
Zona omogenea:	zona R2 - Ambito residenziale prevalente consolidato - art. 44 delle NGT del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art 44 Norme tecniche di attuazione
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera di Adozione C.C. n. 28 del 10.10.2023
Zona omogenea:	zona R2 - Ambiti residenziali consolidati - art. 37 delle NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	I DUE PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SONO IN REGIME DI SALVAGUARDIA, IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA E PUBBLICAZIONE DELLA NUOVA VARIANTE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si certifica la piena conformità urbanistica degli immobili di cui al presente lotto



5. CONFORMITÀ CATASTALE



Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

Note: I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro sia sui registri catastali che nell'atto di pignoramento in parte integrato con la procedura rg 655/2022



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto per stralcio di quota e cessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: assegnazione appartamenti ed autorimesse a OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128450; Importo capitale: € 100000; Note: vedi elenco mappali nella nota ipotecaria allegata. Risultano presenti le seguenti annotazioni per restrizione beni: 1- RG 793 RP 266 del 08/01/2021; 2- RG 10839 RP 2100 del 01/03/2022; 3- RG 64438 RP 11066 del 23/11/2023.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2022 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59122 RP 10378 del 27/10/2023.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704

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: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Leonardo da Vinci n. 1

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna. Condominio non costituito.

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: nessuna. Il presente lotto risulta libero

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun calcolo di millesimi condominiali, per la proprietà comune. vengono gestiti direttamente dai tre fratelli proprietari

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - E" accessibile da persona diversamente abile solo agli appartamenti a piano terra ed autorimesse. Per i piani superiori serve installazione di servoscala

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: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa. In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione. Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di

mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, valutando insieme il valore delle quote comuni condominiali. La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinenziali, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie appartamento P1	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
balcone pertinenziale	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
		100,00		93,97

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704
1. Autorimessa

Identificato al n. mapp 1101 sub 704
Posto al piano terra
Composto da locale unico
Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq
Destinazione urbanistica: autorimessa pertinenziale
Valore a corpo: € **10.000**
Note: sosta di n. 1 automezzo

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto C.T.U., valutata la natura unitaria dell'appartamento residenziale e del locale autorimessa pertinenziale, predispone entrambi in lotto specifico, rimandando al dettaglio complessivo della perizia per tutti quanti i lotti formati

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Accesso e verifica dei locali da parte del custode e del CTU in data 12.07.2023 ed ultimo sopralluogo del CTU in data 04.10.2023 per verifica rispondenza ipocatastale ed edilizia dei locali accessori.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa sia per l'unità residenziale che per il locale autorimessa accessorio.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito alle unità immobiliari oggetto

di pignoramento, valutando separatamente i locali accessori pertinentziali.

La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dei beni pertinentziali, il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima. NELLA STIMA VIENE RICOMPRESA LA QUOTA COMUNE DI AREA ESTERNA IN COMPROPRIETA' DI CIRCA MQ 112, IDENTIFICATA AL FGL 4 MAPP 1036 SUB 707

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arcene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per unità residenziale ed autorimessa collegati al lotto 001:

- Importo "Semi recenti 20-50 anni" listino prezzi immobili ed. 2022 in collaborazione F.I.M.A.A = Valori min €/mq 400,00 e valore max €/mq 700,00

- "Case e Terreni" ed. 2022 - valore "Non recenti 15-40 anni" = Valori min €/mq 900,00 e valore max €/mq 1000,00

- Valore OMI banca dati A.G.E. anno 2022 = min. € 640 - max € 740 (valore "Normale")

VALORE MEDIO UTILIZZATO €/mq 650,00.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa

Arcene (BG), -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.080,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie appartamento P1	91,00	€ 650,00	€ 59.150,00
balcone pertinentziale	2,97	€ 650,00	€ 1.930,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.080,50
Valore corpo			€ 61.080,50
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 71.080,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.080,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	93,97	€ 71.080,50	€ 71.080,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.662,08
--	-------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 60.418,43
-------------------------------	-------------

Valore diritto e quota	€ 60.418,43
------------------------	-------------

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.418,43
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile edificato in epoca fine anni '60 con successive manutenzioni ordinarie di varia natura, ora soggetto a tassa di registro



Lotto: 002 - Appartamento map 1036 sub 704

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 704.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: - Via Leonardo da Vinci n. 1

Note: Appartamento ubicato al piano primo. Area comune esterna come il vano scale di collegamento ai piani.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: In visura catastale intestazione OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento piano primo, foglio 4, particella 1036, subalterno 704, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano 1, comune Arcene, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5, superficie 92, rendita € 195,22

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: appartamento ubicato al piano primo confinante con scala comune di collegamento e altra unità sub 703

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

Con quanto precisato sopra, si certifica la piena conformità catastale relativa ai subalterni sopra specificati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento in palazzina a torre a destinazione residenziale ubicato al piano primo della palazzina, il tutto con accesso da scala comune ed area esterna comune di passaggio. Palazzina ubicata in Via Leonardi da Vinci al civico n. 1

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona semi centrale prettamente residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizi pubblici in zona, oltre che altre attività km 1

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento map 1036 sub 704**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità al piano primo, è emerso come i locali risultino in discrete condizioni di manutenzione, risalenti all'epoca di costruzione con eseguita, negli anni passati, solo la regolare manutenzione ordinaria.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e riscaldamento) risultano funzionanti, anche se non conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08).

Si veda il paragrafo successivo per la descrizione dettagliata.

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Primo e terra per autorimessa

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni 1964. ANTE 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina unica; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discrete condizioni con finiture ordinarie ed essenziali alla destinazione d'uso autorizzata. Impiantistica tecnologica completa e funzionante, conforme alle normative dell'epoca di realizzazione (fine anni 60) ma non conforme alle attuali normative (DM 37/08)

Varie	
Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio di muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante (parte vano scala). Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore di circa cm. 30, mentre i tavolati divisorii interni tra i vani dell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite in intonaco al civile risalente all'epoca di costruzione, di colorazione "giallo polenta" con zoccolatura d'intonaco stollato come cornice a contatto col terreno. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in legno con vetro singolo, con oscuranti esterne (tapparelle). Le finiture interne sono le seguenti: - i locali risultano pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo o marmette nei vani abitabili e piastrelle di ceramica nel bagno, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; - le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato con inserti in vetro. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti, non conformi alle normative attuali ma risalenti all'epoca di costruzione: impianto di riscaldamento autonomo tramite radiatori in ghisa e caldaia a gas metano, impianto elettrico ed idrosanitario funzionanti. Area esterna comune parte pavimentata in autobloccante semplice e parte destinata a prato stabile.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	circa epoca di costruzioni con revisioni non documentate
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in ghisa
Stato impianto	buono
Potenza nominale	25 kw (vedi foto modello Caldaia)
Epoca di realizzazione/adeguamento	sostituita. Non si sa l'anno di modifica
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 182/64 del 10.02.1964

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Nuova Costruzione edificio residenziale

Per lavori: costruzione palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/02/1964 al n. di prot. 182/64

Abitabilità/agibilità in data 23/03/1965 al n. di prot. 382

NOTE: EDIFICIO EPOCA ANTE 01.09.1967

Numero pratica: DIA prot. 5454 del 04.10.1995

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Smaltimento e sostituzione manto di copertura in eternit e manutenzione piazzali

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/10/1995 al n. di prot. 5454

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 704.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: - Via Leonardo da Vinci n. 1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: EDIFICIO ANTE 01.09.1967 . nessuna irregolarità riferita al mapp 1036 sub 703 e mapp 1101 sub 704.

Note: Vedi indicazioni conformità edilizia-catastale per il sub 703

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

Note: Visto quanto precisato sopra, si certifica la conformità edilizia degli immobili del presente lotto

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 704.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 29 del 11.10.2012 - Rettifica Delibera C.C. n. 27 del 27.06.2013
Zona omogenea:	zona R2 - Ambito residenziale prevalente consolidato - art. 44 delle NGT del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art 44 Norme tecniche di attuazione

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera di Adozione C.C. n. 28 del 10.10.2023
Zona omogenea:	zona R2 - Ambiti residenziali consolidati - art. 37 delle NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	I DUE PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SONO IN REGIME DI SALVAGUARDIA, IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA E PUBBLICAZIONE DELLA NUOVA VARIANTE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si certifica la piena conformità urbanistica degli immobili di cui al presente lotto

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 704.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

Note: I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro sia sui registri catastali che nell'atto di pignoramento in parte integrato con la procedura rg 655/2022

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto per stralcio di quota e cessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: assegnazione appartamenti ed autorimesse a OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128450; Importo capitale: € 100000; Note: vedi elenco mappali nella nota ipotecaria allegata. Risultano presenti le seguenti annotazioni per restrizione beni: 1- RG 793 RP 266 del 08/01/2021; 2- RG 10839 RP 2100 del 01/03/2022; 3- RG 64438 RP 11066 del 23/11/2023.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2022 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59122 RP 10378 del 27/10/2023.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento map 1036 sub 704

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: Appartamento map 1036 sub 704

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Leonardo da Vinci n. 1

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna. Condominio non costituito.

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: nessuna. Il conduttore attuale risulta moroso di circa € 48.000

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun calcolo di millesimi condominiali, per la proprietà comune. vengono gestiti direttamente dai tre fratelli proprietari

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - E' accessibile da persona diversamente abile solo agli appartamenti a piano terra ed autorimesse. Per i piani superiori serve installazione di servoscala

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: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 704

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa. In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione. Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, valutando insieme il valore delle quote comuni condominiali. La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinenziali, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie appartamento P1	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
balcone pertinenziale	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
		100,00		93,97

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto C.T.U., valutata la natura unitaria dell'appartamento residenziale, rimandando al dettaglio complessivo della perizia per tutti quanti i lotti formati

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2009 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: VEDI DICHIARAZIONE ANALISI E CONGRUITA' CANONE.

Registrato a ADE FILIALE DI TREVIGLIO il 05/01/2009

Tipologia contratto: CONTRATTO ORDINARIO

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Autorizzato dal Giudice della procedura lo sfratto vista la clamorosa morosità del conduttore. Documentazione già depositate dal custode giudiziario nominato. MOROSITA' complessiva di circa € 48.000

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

Opponibilità ai terzi: SI

OPPONIBILI A TERZI

Note: Accesso e verifica dei locali da parte del custode e del CTU in data 12.07.2023 ed ultimo sopralluogo del CTU in data 04.10.2023 per verifica rispondenza ipocatastale ed edilizia.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dei beni pertinenziali, il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

NELLA STIMA VIENE RICOMPRESA LA QUOTA COMUNE DI AREA ESTERNA IN COMPROPRIETA' DI CIRCA MQ 112, IDENTIFICATA AL FGL 4 MAPP 1036 SUB 707

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arcene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per unità residenziale collegata al lotto 002:

- Importo "Semi recenti 20-50 anni" listino prezzi immobili ed. 2022 in collaborazione F.I.M.A.A = Valori min €/mq 400,00 e valore max €/mq 700,00

- "Case e Terreni" ed. 2022 - valore "Non recenti 15-40 anni" = Valori min €/mq 900,00 e valore max €/mq 1000,00

- Valore OMI banca dati A.G.E. anno 2022 = min. € 640 - max € 740 (valore "Normale")

VALORE MEDIO UTILIZZATO €/mq 650,00.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento map 1036 sub 704. Abitazione di tipo economico [A3]****Arcene (BG), -**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.080,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie appartamento P1	91,00	€ 650,00	€ 59.150,00
balcone pertinenziale	2,97	€ 650,00	€ 1.930,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.080,50
Valore corpo			€ 61.080,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.080,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.080,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento map 1036 sub 704	Abitazione di tipo economico [A3]	93,97	€ 61.080,50	€ 61.080,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.162,08

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 51.918,43

Valore diritto e quota € 51.918,43

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 51.918,43

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile edificato in epoca fine anni '60 con successive manutenzioni ordinarie di varia natura, ora soggetto a tassa di registro





Lotto: 003 - Appartamento map 1036 sub 701 con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: - Via Leonardo da Vinci n. 1
 Note: Appartamento ubicato al piano terra con locale accessorio separato in edificio staccato ma presente sul lotto complessivo. Area comune esterna come il vano scale di collegamento ai piani.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedi visura catastale ed intestazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento piano primo, foglio 4, particella 1036, subalterno 701, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano T, comune Arcene, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5, superficie 93, rendita € 195,22

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: appartamento ubicato al piano terra confinante con scala comune di collegamento e altra unità sub 702

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Autorimessa pertinenziale, foglio 4, particella 1101, subalterno 703, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano T, comune Arcene, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, superficie 15, rendita € 22,41

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: autorimessa ubicata in locale staccato dall'edificio ma posto nello stesso lotto di pertinenza e passaggio comune

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

Con quanto precisato sopra, si certifica la piena conformità catastale relativa ai subalterni sopra specificati solo dopo l'esecuzione della CILA in sanatoria

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento in palazzina a torre a destinazione residenziale ubicato al piano terra della palazzina con locale accessorio (autorimessa mapp 1101 sub 703), il tutto con accesso da scala comune ed area esterna comune di passaggio. Palazzina ubicata in Via Leonardi da Vinci al civico n. 1

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

portanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona semi centrale prettamente residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizi pubblici in zona, oltre che altre attività km 1

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità al piano terra e dell'autorimessa, è emerso come i locali risultino in discrete condizioni di manutenzione, risalenti all'epoca di costruzione con eseguita, negli anni passati, solo la regolare manutenzione ordinaria.

Gli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento) risultano funzionanti, anche se non conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08). Risulta presente solo la DI.CO relativa all'impianto idraulico.

Si veda il paragrafo successivo per la descrizione dettagliata.

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni 1964. ANTE 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina unica; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discrete condizioni con finiture ordinarie ed essenziali alla destinazione d'uso autorizzata. Impiantistica tecnologica completa e funzionante.

Varie

Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti del complesso immobiliare sono in telaio di muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante (parte vano scala). Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore di circa cm. 30, mentre i tavolati divisorii interni tra i vani dell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite in intonaco al civile risalente all'epoca di costruzione, di colorazione "giallo polenta" con zoccolatura d'intonaco strollato come cornice a contatto col terreno. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in legno con vetro singolo, con oscuranti esterne (tapparelle). Le finiture interne sono le seguenti: - i locali risultano pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo o marmette nei vani abitabili e piastrelle di ceramica nel bagno, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; - le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato con inserti in vetro. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti, in parte conformi alle normative attuali ma risalenti all'epoca di costruzione: impianto di riscaldamento autonomo tramite radiatori in ghisa e caldaia a gas metano, impianto elettrico ed idrosanitario funzionanti. Area esterna comune parte pavimentata in autobloccante semplice e parte destinata a prato stabile. Autorimessa map 1101 sub 703 edificio in muratura intonacato con portone basculante in alluminio.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	circa epoca di costruzioni con revisioni non documentate
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in ghisa
Stato impianto	buono
Potenza nominale	25 kw (vedi foto modello Caldaia)
Epoca di realizzazione/adeguamento	sostituita. Non si sa l'anno di modifica
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	Per impianto idraulico risulta essere presente la DI.CO.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 182/64 del 10.02.1964

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Nuova Costruzione edificio residenziale

Per lavori: costruzione palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/02/1964 al n. di prot. 182/64

Abitabilità/agibilità in data 23/03/1965 al n. di prot. 382

NOTE: EDIFICIO EPOCA ANTE 01.09.1967

Numero pratica: DIA prot. 5454 del 04.10.1995

Tipo pratica: Convenzione urbanistica

Per lavori: Smaltimento e sostituzione manto di copertura in eternit e manutenzione piazzali

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/10/1995 al n. di prot. 5454

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: - Via Leonardo da Vinci n. 1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: EDIFICIO ANTE 01.09.1967 . nessuna irregolarità riferita al mapp 1036 sub 703 e mapp 1101 sub 704. SISTEMAZIONE tavolato cucina demolito per creazione vano unico zona giorno (vedi paragrafo irregolarità catastali)

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica edilizia e variazione catastale finale

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia in sanatoria	€ 1.400,00
Oblazione e diritti di segreteria	€ 1.100,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Note: Vedi indicazioni conformità edilizia-catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Visto quanto precisato sopra, si certifica la conformità edilizia degli immobili del presente lotto, solo dopo l'esecuzione di CILA in sanatoria

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 29 del 11.10.2012 - Rettifica Delibera C.C. n. 27 del 27.06.2013
Zona omogenea:	zona R2 - Ambito residenziale prevalente consolidato - art. 44 delle NGT del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art 44 Norme tecniche di attuazione
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera di Adozione C.C. n. 28 del 10.10.2023
Zona omogenea:	zona R2 - Ambiti residenziali consolidati - art. 37 delle NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	I DUE PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SONO IN REGIME DI SALVAGUARDIA, IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA E PUBBLICAZIONE DELLA NUOVA VARIANTE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si certifica la piena conformità urbanistica degli immobili di cui al presente lotto

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta demolito tavolato della cucina per formare vano unico zona giorno (vedi irregolarità paragrafo edilizia)

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Esecuzione pratica edilizia e variazione catastale seguente

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale finale per sanatoria	€ 600,00
Totale oneri: € 600,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro sia sui registri catastali che nell'atto di pignoramento in parte integrato con la procedura rg 655/2022

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto per stralcio di quota e cessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: assegnazione appartamenti ed autorimesse a OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128450; Importo capitale: € 100000; Note: vedi elenco mappali nella nota ipotecaria allegata. Risultano presenti le seguenti annotazioni per restrizione beni: 1- RG 793 RP 266 del 08/01/2021; 2- RG 10839 RP 2100 del 01/03/2022; 3- RG 64438 RP 11066 del 23/11/2023.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2023 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59123 RP 10379 del 27/10/2023.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703

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: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Leonardo da Vinci n. 1

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna. Condominio non costituito.

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: nessuna. Il presente lotto risulta locato ed occu-

pato dal conduttore

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun calcolo di millesimi condominiali, per la proprietà comune. vengono gestiti direttamente dai tre fratelli proprietari

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - E'' accessibile da persona diversamente abile solo agli appartamenti a piano terra ed autorimesse.

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: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa. In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione. Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, valutando insieme il valore delle quote comuni condominiali. La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinenziali, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie appartamento PT	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
balcone pertinenziale	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
		100,00		93,97

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:

Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703
1. Autorimessa

Identificato al n. mapp 1101 sub 703
Posto al piano terra
Composto da locale unico
Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq
Destinazione urbanistica: autorimessa pertinenziale
Valore a corpo: € 10.000

Note: sosta di n. 1 automezzo



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto C.T.U., valutata la natura unitaria dell'appartamento residenziale e del locale autorimessa pertinenziale, predispone entrambi in lotto specifico, rimandando al dettaglio complessivo della perizia per tutti quanti i lotti formati

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/11/2020 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: VEDI DICHIARAZIONE ANALISI E CONGRUITA' CANONE.

Registrato a ADE DI BERGAMO UFFICIO DI TREVIGLIO il 02/12/2020 ai nn.4415

Tipologia contratto: 3+2

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

Opponibilità ai terzi: SI
OPPONIBILE A TERZI

Note: Accesso e verifica dei locali da parte del custode e del CTU in data 12.07.2023 ed ultimo sopralluogo del CTU in data 04.10.2023 per verifica rispondenza ipocatastale ed edilizia dei locali accessori.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa sia per l'unità residenziale che per il locale autorimessa accessorio.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, valutando separatamente i locali accessori pertinenziali.

La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dei beni pertinenziali, il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima. NELLA STIMA VIENE RICOMPRESA LA QUOTA COMUNE DI AREA ESTERNA IN COMPROPRIETA' DI CIRCA MQ 112, IDENTIFICATA AL FGL 4 MAPP 1036 SUB 707

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arcene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per unità residenziale ed autorimessa collegati al lotto 003:

- Importo "Semi recenti 20-50 anni" listino prezzi immobili ed. 2022 in collaborazione F.I.M.A.A = Valori min €/mq 400,00 e valore max €/mq 700,00
 - "Case e Terreni" ed. 2022 - valore "Non recenti 15-40 anni" = Valori min €/mq 900,00 e valore max €/mq 1000,00
 - Valore OMI banca dati A.G.E. anno 2022 = min. € 640 - max € 740 (valore "Normale")
- VALORE MEDIO UTILIZZATO €/mq 650,00.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Arcene (BG), -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.080,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie appartamento PT	91,00	€ 650,00	€ 59.150,00
balcone pertinenziale	2,97	€ 650,00	€ 1.930,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.080,50
Valore corpo			€ 61.080,50
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 71.080,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.080,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	93,97	€ 71.080,50	€ 71.080,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.662,08

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.100,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 57.318,43

Valore diritto e quota € 57.318,43

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.318,43

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile edificato in epoca fine anni '60 con successive manutenzioni ordinarie di varia natura, ora soggetto a tassa di registro



Lotto: 004 - Appartamento map 1036 sub 702 con autorimessa



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1

Note: Appartamento ubicato al piano terra con locale accessorio separato in edificio staccato ma presente sul lotto complessivo. Area comune esterna come il vano scale di collegamento ai piani.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedi visura catastale ed intestazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento piano primo, foglio 4, particella 1036, subalterno 702, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano T, comune Arcene, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5, superficie 92, rendita € 195,22

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: appartamento ubicato al piano terra confinante con scala comune di collegamento e altra unità sub 701

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Autorimessa pertinenziale, foglio 4, particella 1101, subalterno 706, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano T, comune Arcene, categoria C/6, classe 1, consistenza 11, superficie 14, rendita € 17,61

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: autorimessa ubicata in locale staccato dall'edificio ma posto nello stesso lotto di pertinenza e passaggio comune

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

Con quanto precisato sopra, si certifica la piena conformità catastale relativa ai subalterni sopra specificati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento in palazzina a torre a destinazione residenziale ubicato al piano terra della palazzina con locale accessorio (autorimessa mapp 1101 sub 706), il tutto con accesso da scala comune ed area esterna comune di passaggio. Palazzina ubicata in Via Leonardi da Vinci al civico n. 1

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona semi centrale prettamente residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizi pubblici in zona, oltre che altre attività km 1

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità al piano terra e dell'autorimessa, è emerso come i locali risultino in discrete condizioni di manutenzione, risalenti all'epoca di costruzione con eseguita, negli anni passati, solo la regolare manutenzione ordinaria.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e riscaldamento) risultano funzionanti, revisionati e conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08). Risultano presenti le DI.CO relative.

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni 1964. ANTE 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina unica; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discrete condizioni con finiture ordinarie ed essenziali alla destinazione d'uso autorizzata. Impiantistica tecnologica completa e funzionante.

Varie

Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio di muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante (parte vano scala). Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore di circa cm. 30, mentre i tavolati divisorii interni tra i vani dell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite in intonaco al civile risalente all'epoca di costruzione, di colorazione "giallo polenta" con zoccolatura d'intonaco strollato come cornice a contatto col terreno. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in legno con vetro singolo, con oscuranti esterne (tapparelle). Le finiture interne sono le seguenti: - i locali risultano pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo o marmette nei vani abitabili e piastrelle di ceramica nel bagno, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; - le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato con inserti in vetro. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti, in parte conformi alle normative attuali ma risalenti all'epoca di costruzione: impianto di riscaldamento autonomo tramite radiatori in ghisa e caldaia a gas metano, impianto elettrico ed idrosanitario funzionanti. Area esterna comune parte pavimentata in autobloccante semplice e parte destinata a prato stabile. Autorimessa map 1101 sub 706 edificio in muratura intonacato con portone basculante in alluminio.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	circa epoca di costruzioni con revisioni
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in ghisa
Stato impianto	buono
Potenza nominale	25 kw (vedi foto modello Caldaia)
Epoca di realizzazione/adeguamento	sostituita. Non si sa l'anno di modifica
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	Per impianto idraulico risulta essere presente la DI.CO.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 182/64 del 10.02.1964

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Nuova Costruzione edificio residenziale

Per lavori: costruzione palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/02/1964 al n. di prot. 182/64

Abitabilità/agibilità in data 23/03/1965 al n. di prot. 382

NOTE: EDIFICIO EPOCA ANTE 01.09.1967

Numero pratica: DIA prot. 5454 del 04.10.1995

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Smaltimento e sostituzione manto di copertura in eternit e manutenzione piazzali

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/10/1995 al n. di prot. 5454

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA' EDIFICIO ANTE 01.09.1967 .

Note: Vedi indicazioni conformità edilizia-catastale

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

Note: Visto quanto precisato sopra, si certifica la conformità edilizia degli immobili del presente lotto.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 29 del 11.10.2012 - Rettifica Delibera C.C. n. 27 del 27.06.2013
Zona omogenea:	zona R2 - Ambito residenziale prevalente consolidato - art. 44 delle NGT del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art 44 Norme tecniche di attuazione
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera di Adozione C.C. n. 28 del 10.10.2023
Zona omogenea:	zona R2 - Ambiti residenziali consolidati - art. 37 delle NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	I DUE PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SONO IN REGIME DI SALVAGUARDIA, IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA E PUBBLICAZIONE DELLA NUOVA VARIANTE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si certifica la piena conformità urbanistica degli immobili di cui al presente lotto

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro sia sui registri catastali che nell'atto di pignoramento in parte integrato con la procedura rg 655/2022

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto per stralcio di quota e cessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: assegnazione appartamenti ed autorimesse a OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128450; Importo capitale: € 100000; Note: vedi elenco mappali nella nota ipotecaria allegata. Risultano presenti le seguenti annotazioni per restrizione beni: 1- RG 793 RP 266 del 08/01/2021; 2- RG 10839 RP 2100 del 01/03/2022; 3- RG 64438 RP 11066 del 23/11/2023.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2023 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59123 RP 10379 del 27/10/2023.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706

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: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Leonardo da Vinci n. 1

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna. Condominio non costituito.

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: nessuna. Il presente lotto risulta locato ed occupato dal conduttore

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun calcolo di millesimi condominiali, per la proprietà comune. vengono gestiti direttamente dai tre fratelli proprietari

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - E' accessibile da persona diversamente abile solo agli appartamenti a piano terra ed autorimesse.

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: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa. In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione. Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, valutando insieme il valore delle quote comuni condominiali. La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinentenziali, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie appartamento PT	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
balcone pertinenziale	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
		100,00		93,97

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:

Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706 1. Autorimessa	Identificato al n. mapp 1101 sub 706 Posto al piano terra Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq Destinazione urbanistica: autorimessa pertinenziale Valore a corpo: € 10.000 Note: sosta di n. 1 automezzo
---	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto C.T.U., valutata la natura unitaria dell'appartamento residenziale e del locale autorimessa pertinenziale, predispone entrambi in lotto specifico, rimandando al dettaglio complessivo della perizia per tutti quanti i lotti formati

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/09/2022 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: VEDI DICHIARAZIONE ANALISI E CONGRUITA' CANONE.