

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 89/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA
XXXXXXXXXXXX

CONTRO
XXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Francesca Ferri
Codice fiscale: FRRFNC71E42H509M
Studio in: VIA DELLE AZALEE 258 - 24059 24059
Telefono: 0354819155
Fax: 035-4819155
Email: francesca.ferri@archiworldpec.it
Pec: francesca.ferri@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in **Peia (BG)**
Località/Frazione
Cà Bosio, 35

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto: 002 - Appartamento al piano primo

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 16 |
| Corpo: A_Appartamento al piano primo..... | 16 |
| 2. DESCRIZIONE | 16 |
| DESCRIZIONE GENERALE..... | 16 |
| Corpo: A_Appartamento al piano primo..... | 17 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 19 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 19 |
| Corpo: A_Appartamento al piano primo..... | 19 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 19 |
| Corpo: A_Appartamento al piano primo..... | 19 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 20 |
| Corpo: A_Appartamento al piano primo..... | 20 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 20 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 20 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 21 |
| Corpo: A_Appartamento al piano primo..... | 21 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 21 |
| Corpo: A_Appartamento al piano primo..... | 21 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 22 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 22 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 22 |
| Criterio di stima..... | 22 |
| Fonti d'informazione..... | 22 |
| Valutazione corpi..... | 22 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 23 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 23 |


Lotto: 003 - Unità al piano terra

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 24 |
| Corpo: A_Unità al piano terra..... | 24 |
| 2. DESCRIZIONE | 24 |
| DESCRIZIONE GENERALE..... | 24 |
| Corpo: A_Unità al piano terra..... | 25 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 27 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 27 |
| Corpo: A_Unità al piano terra..... | 27 |

| | |
|---|----|
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 27 |
| Corpo: A_Unità al piano terra..... | 27 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 28 |
| Corpo: A_Unità al piano terra..... | 28 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 28 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 28 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 29 |
| Corpo: A_Unità al piano terra..... | 29 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 29 |
| Corpo: A_Unità al piano terra..... | 29 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 30 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 30 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 30 |
| Criterio di stima..... | 30 |
| Fonti d'informazione..... | 30 |
| Valutazione corpi..... | 30 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 31 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 31 |

Lotto: 004 - Box al piano terra

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 32 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 32 |
| 2. DESCRIZIONE | 32 |
| DESCRIZIONE GENERALE..... | 32 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 33 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 34 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 34 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 34 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 34 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 35 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 35 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 35 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 35 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 35 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 36 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 36 |

| | |
|---|-----------|
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE..... | 36 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 36 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ..... | 37 |
| 11. STATO DI POSSESSO..... | 37 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO..... | 37 |
| Criterio di stima..... | 37 |
| Fonti d'informazione..... | 37 |
| Valutazione corpi..... | 38 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 38 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 38 |
|  Lotto: 005 - Box_ripostiglio piano terra | |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA..... | 39 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 39 |
| 2. DESCRIZIONE..... | 39 |
| DESCRIZIONE GENERALE..... | 39 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 40 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE..... | 41 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA..... | 41 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 41 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA..... | 41 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 41 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE..... | 42 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 42 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI..... | 42 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI..... | 42 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE..... | 43 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 43 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE..... | 43 |
| Corpo: A_Box al piano terra..... | 43 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ..... | 44 |
| 11. STATO DI POSSESSO..... | 44 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO..... | 44 |
| Criterio di stima..... | 44 |
| Fonti d'informazione..... | 44 |
| Valutazione corpi..... | 45 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 45 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 45 |



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2022 alle 09:50
Creditore Procedente: xxxxxxxxx
Esecutato: xxxxxxxxxxxxxx



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Francesca Ferri
Data nomina: 01-04-2022
Data giuramento: 04-04-2022
Data sopralluogo: 26-04-2022

Cronologia operazioni peritali:

26.04.22: primo sopralluogo_appartamento al piano secondo
28.04.22: visure catastali e planimetrie presso Agenzia delle Entrate
13.06.22: primo accesso agli atti presso il Comune di Peia
22.06.22: secondo e ultimo sopralluogo con carabinieri
11.07.22: secondo accesso agli atti presso il Comune di Peia
16.08.22: richiesta proroga CTU



Beni in Peia (BG)
Cà Bosio, 35

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Xxxxxx- Plena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxx

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxxx, nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di ½ e xxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxxxx, nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di ½ foglio 11, particella 1010, subalterno 4, indirizzo Via Cà Bosio, 36, scala /, interno /, piano 2, comune PEIA, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, superficie 168 mq, rendita € euro 520,33

Derivante da: variazione del classamento del 01.02.2002 pratica n.317014 (n.13647/2002)

Confini: Il bene confina a nord con il vuoto sull'area a verde posta sul retro del fabbricato mapp. 2768, a sud con il vuoto sul cortile interno sub 1 (area comune), a est con il, mapp. 1477 e a ovest con il mapp.1480.

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

Corrisponde

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene è collocato in una zona periferica del comune di Peia Alta, in un quartiere tranquillo e caratterizzato da tipologie abitative per lo più a due piani, trattasi di fabbricati rurali ristrutturati, e inserito in un contesto naturalistico alquanto suggestivo. La strada di accesso è via Cà Bosio, piuttosto ripida e con strozzature che ne obbligano la percorrenza a senso unico venendo da Peia Bassa: trattandosi di una zona la cui densità abitativa è piuttosto bassa anche i parcheggi pubblici sono scarsi. A causa della limitata viabilità i mezzi pubblici non raggiungono questa zona. I servizi commerciali di prima necessità sono in direzione del centro di Peia, ma trattandosi di un Comune molto piccolo fanno da appoggio i servizi del vicino Comune di Leffe.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Peia centro.

Attrazioni paesaggistiche: S.Rocco e Monte Croce.

Attrazioni storiche: Chiesa di S.Lucia e S.Apollonia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A_Appartamento al piano secondo**

L'appartamento si trova al secondo piano mansardato di un fabbricato che in origine era rurale e che negli anni è stato ristrutturato. Delle unità presenti, questo appartamento è stato ristrutturato in tempi abbastanza recenti (anno 1991) pertanto risulta quello in condizioni migliori. L'unità ha una superficie notevole (mq.160 circa) e conta una zona giorno molto ampia e luminosa open space con zona cottura, e un reparto notte con n.2 camere da letto e un bagno. Accanto all'ingresso si trova una lavanderia. Sul lato sud, lungo tutta la zona giorno, si sviluppa un terrazzo con vista sul paesaggio collinare.

Superficie complessiva di circa mq **188,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. h media 2.57

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni buone: all'esterno i prospetti sono integri, non sono presenti muffe, crepe o efflorescenze. L'area a cortile che funge anche da ingresso carrabile e pedonale è ben tenuta e ordinata, è stata realizzata nel 2000 insieme alla sistemazione della fognatura. La parte strutturale è integra: rispetto al piano secondo che è il meglio ristrutturato, il piano terra destinato ai locali accessori come ripostiglio ed autorimessa ha ancora un'impostazione tipica del fabbricato rurale, il piano primo e una parte del piano terra sono in condizioni discrete, sono state ristrutturate ma in modo solo parziale.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|--|
| Balconi | <p>materiale: c.a. condizioni: buone</p> <p>Note: Il balcone e il di terrazzo sono piastrellati con mattonelle in grès, la barrierina è in ferro e a tratti realizzata in muretto di cls intonacato.</p> |
| Copertura | <p>tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone</p> |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Cancello | <p>tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime</p> |
| Infissi interni | <p>tipologia: scorrevole materiale: alluminio e vetro condizioni: da normalizzare</p> <p>Note: I serramenti che si affacciano sul terrazzo sono tutti scorrevoli e necessitano di manutenzione perchè presentano infiltrazioni. Gli altri serramenti sono a due battenti.</p> |
| Manto di copertura | <p>materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone</p> |
| Pareti esterne | <p>materiale: muratura di mattoni forati condizioni: buone</p> |
| Pavim. Esterna (cortile) | <p>materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime</p> |
| Pavim. Interna | <p>materiale: piastrelle di grès</p> |

| | |
|----------------------------|--|
| | condizioni: ottime |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| <i>Scale</i> | posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Citofonico</i> | tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Fognatura</i> | tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Gas</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Idrico</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |

Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|---|---|
| Impianto elettrico: | |
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | 1992 |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | a gas metano |
| <i>Stato impianto</i> | buono |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | 1992 |
| <i>Note</i> | Esiste anche un camino a legno a complemento del riscaldamento tradizionale |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | SI |
| Impianto antincendio: | |
| <i>Esiste impianto antincendio</i> | 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: prot.2915 del 04.10.2000

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria con adeguamento fognatura, nuova pavimentazione cortile e nuovo cancello

Numero pratica: 682/1986

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Chiusura portico per formazione box, rifacimento intonaco e tinteggiatura

Numero pratica: 969/1991

Intestazione: xxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione sottotetto

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 426/A

Intestazione: xxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot.1005 del 16/012/1980

Per lavori: Rifacimento solai e soletta di copertura

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile identificato catastalmente con il mapp. 1010 sub 4 posto al piano secondo presenta una pianta conforme alla scheda catastale, ma differente dal progetto depositato e approvato dal Comune di Peia: si ipotizza che a fine lavori non sia stata presentata la Variante delle opere, a seguito della quale anche la richiesta di agibilità è stata omessa.

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare:

L'intervento prevede la dichiarazione di lavori svolti in difformità dalla C.E. n.969/ 1991.

| Oneri di regolarizzazione | |
|---------------------------------|------------|
| Stesura SCIA | € 2.400,00 |
| Totale oneri: € 2.400,00 | |

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.



4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A_Appartamento al piano secondo.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | del CC n.7 del 10.05.2012 |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | del CC n.21 del 18.10.2012 |
| Norme tecniche di attuazione: | zona A1_Nuclei urbani consolidati Classe 4 (classificazione edifici in zona A1): edifici che hanno subito trasformazioni strutturali in contrasto con i caratteri originari |
| 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.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A_Appartamento al piano secondo.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale è abbastanza in linea con lo stato di fatto ad eccezione dei seguenti elementi: - muro divisorio ingresso, muretto divisorio cucina e muretto divisorio bagno.

Regolarizzabili mediante: Stesura nuova scheda catastale

| Oneri di regolarizzazione | |
|-------------------------------|----------|
| Adeguamento scheda catastale | € 300,00 |
| Totale oneri: € 300,00 | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

xxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxxxxxxx nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di 1/2

xxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxx, nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di 1/2

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:xxxxxxx**; Derivante da pignoramento trascritto a Bergamo in data 14/02/2022 ai nn. 7638/4955; Pignoramento immobiliare a favore di xxxxxxxxnata a Valbondione (Bg) il 02.01.1968 cod.sisc.xxxxxxxx.

- Altra limitazione:

SUCCESSIONE Registrato a Bergamo in data 11/11/2021 ai nn. xxxvol.88888; trascritto a Bergamo in data 12/11/2021 ai nn. xxxxxxxxxx; I beni pignorati sono pervenuti al sig.xxxxxxxx nato a Leffe (Bg) il 16.09.1960 cod.fisc. xxxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà dal sig.xxxxxx nato a Peia (Bg) il 24.01.1934 cod.fisc.xxxxxx

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n. xxxxxx; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. xxxxxx; Il sig. xxxxxxxx acquista gli originari mappali 1010/1 PFR, 1010/2 PFR, 1011 PFR, 1012 PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR, 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

SUCCESSIONE Registrato a Bergamo in data 06/11/2020 ai nn. Xxxxx /vol.88888; trascritto a Bergamo in data 10/11/2020 ai nn. xxxxxxxx; Successione rettificata con denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 19.10.2021 al n. xxxxxx vol.88888 e trascritta a Bergamo il 22.10.2021 ai n.ri xxxxxx, regolamentate da testamento a rogito dott. Salvatore Lombardo pubblicato il 15.09.2020 e registrato il 18.09.2020 serie 1T n. xxxx con il quale xxxxxxxxxx riceveva il mapp. 1010 sub 4, gli originari 1010 sub 2-3 del catasto fabbricati, e il mapp. 2769 del catasto terreni dalla sig.ra xxxxxxxxxx nata a Leffe (Bg) il 05.12.1936 cod.fisc. xxxxxx per la qota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n. xxxxxx; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. 2131/1720; La sig.ra xxxxxxxxxx comprava gli originari mapp. 1010/1 PFR, 1010/2 PFR 1011 PFR 1012 PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR e 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxxxxx nata a Peia il 08.03.190 e xxxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_Appartamento al piano secondo

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano secondo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG), Via Cà Bosio, 35

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non è dotato di ascensore nè di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano secondo



| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 167,40 | 1,00 | 167,40 |
| Terrazzo | sup lorda di pavimento | 20,60 | 0,3 | 6,18 |
| | | 188,00 | | 173,58 |

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: I-2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1600



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene viene venduto in un lotto unico, essendo autonomo e con accesso di pertinenza.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal sig. Capitano Claudio

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata determinata con il criterio sintetico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Peia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI provincia di Bergamo e Agenzie di zona tra cui Lefte;

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

Valore massimo €/mq 1.600,00

Valore minimo €/mq 1.200,00;

Altre fonti di informazione: Imprese di mia fiducia che operano nel settore delle costruzioni edili e delle ristrutturazioni.

12.3 Valutazione corpi:

A_Appartamento al piano secondo. Abitazione di tipo civile [A2]

Peia (BG), Cà Bosio, 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 263.842,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento | 167,40 | € 1.520,00 | € 254.448,00 |
| Terrazzo | 6,18 | € 1.520,00 | € 9.393,60 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 263.842,00 |
| Valore corpo | | | € 263.842,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 263.842,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 131.921,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A_Appartamento al piano secondo | Abitazione di tipo civile [A2] | 173,58 | € 263.842,00 | € 131.921,00 |

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 39.576,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 221.465,70

Valore diritto e quota € 110.732,85

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 221.465,70



Lotto: 002 - Appartamento al piano primo**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di xxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxx

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxx nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di 1/2 e xxxxxxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxxxx, nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di 1/2, foglio 11, particella 1010, subalterno 704, indirizzo Via Cà Bosio, 35, scala /, interno /, piano 1, comune PEIA, categoria A/2, classe 1, consistenza 6, superficie 213 mq, rendita € euro 480,30

Derivante da: Variazione del 21.02.2022 n.5356/2022 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento-fusione.

Confini: Il bene confina a nord con il vuoto sull'area a verde posta sul retro del fabbricato mapp. 2768, a sud con il vuoto sul cortile interno sub 1 (area comune), a est con il, mapp. 1477 e a ovest con il mapp.1480.

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

Corrisponde

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il bene è collocato in una zona periferica del comune di Peia Alta, in un quartiere tranquillo e caratterizzato da tipologie abitative per lo più a due piani, trattasi di fabbricati rurali ristrutturati, e inserito in un contesto naturalistico alquanto suggestivo. La strada di accesso è via Cà Bosio, piuttosto ripida e con strozzature che ne obbligano la percorrenza a senso unico venendo da Peia Bassa: trattandosi di una zona la cui densità abitativa è piuttosto bassa anche i parcheggi pubblici sono scarsi. A causa della limitata viabilità i mezzi pubblici non raggiungono questa zona. I servizi commerciali di prima necessità sono in direzione del centro di Peia, ma trattandosi di un Comune molto piccolo fanno da appoggio i servizi del vicino Comune di Leffe.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Peia centro.

Attrazioni paesaggistiche: S.Rocco e Monte Croce.

Attrazioni storiche: Chiesa di S.Lucia e S.Apollonia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A_Appartamento al piano primo**

L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato che in origine era rurale e che negli anni è stato parzialmente ristrutturato.

L'unità ha una superficie notevole (mq.220 circa) e conta una zona giorno all'ingresso molto ampia, che funge da disimpegno, un locale molto ampio che contiene la zona cottura-pranzo, e un reparto notte con n.3 camere da letto, oltre ad un bagno.

Si accede all'appartamento dal vano scala comune e da qui attraverso il ballatoio-terrazzo si raggiunge l'ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **227,88**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non pervenuto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. h media 2.55

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni buone: all'esterno i prospetti sono integri, non sono presenti muffe, crepe o efflorescenze. L'area a cortile che funge anche da ingresso carrabile e pedonale è ben tenuta e ordinata, è stata realizzata nel 2000 insieme alla sistemazione della fognatura. La parte strutturale è integra: rispetto al piano secondo che è il meglio ristrutturato, il piano terra destinato ai locali accessori come ripostiglio ed autorimessa ha ancora un'impostazione tipica del fabbricato rurale, il piano primo e una parte del piano terra sono in condizioni discrete, sono state ristrutturate ma in modo solo parziale.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|---|
| Balconi | materiale: c.a. condizioni: buone Note: Il balcone e il di terrazzo sono piastrellati con mattonelle in grès, la barrierina è in ferro e a tratti realizzata in muretto di cls intonacato. |
| Copertura | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Cancello | tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime |
| Infissi esterni | tipologia: tapparelle materiale: plastica condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti Note: |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati condizioni: buone |
| Pavim. Esterna (cortile) | materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti |

| | |
|---------------------|--|
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone |
| Impianti | |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Fognatura | tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |

Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|--|---------------|
| Impianto elettrico: | |
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | non pervenuta |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | a gas metano |
| Stato impianto | buono |
| Epoca di realizzazione/adequamento | non pervenuta |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | 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: prot.2915 del 04.10.2000

Intestazione: xxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria con adeguamento fognatura, nuova pavimentazione cortile e nuovo cancello

Numero pratica: 682/1986

Intestazione: xxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Chiusura portico per formazione box, rifacimento intonaco e tinteggiatura

Numero pratica: 969/1991

Intestazione: xxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione sottotetto

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 426/A

Intestazione: xxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot.1005 del 16/012/1980

Per lavori: Rifacimento solai e soletta di copertura

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

xxxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

SUCCESSIONE, Registrato a Bergamo in data 06/11/2020 ai nn. xxxxxx/vol.88888; trascritto a Bergamo in data 10/11/2020 ai nn. xxxxxxxx; Successione rettificata con denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 19.10.2021 al n. xxxxxx vol.88888 e trascritta a Bergamo il 22.10.2021 ai n.ri 60.292/41.183, regolamentate da testamento a rogito dott. Salvatore Lombardo pubblicato il 15.09.2020 e registrato il 18.09.2020 serie 1T n. xxxxxx con il quale xxxxxx riceveva il mapp. 1010 sub 4, gli originari 1010 sub 2-3 del catasto fabbricati, e il mapp. 2769 del catasto terreni dalla sig.ra xxxxxx nata a Leffe (Bg) il 05.12.1936 cod.fisc. xxxxxxxx per la qota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n. xxxxxx; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. xxxxxxxx; La sig.ra xxxxxxxx comprava gli originari mapp. 1010/1 PFR, 1010/2 PFR 1011 PFR 1012 PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR e 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_Appartamento al piano primo

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano primo

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peia (BG), Via Cà Bosio, 35

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non è dotato di ascensore nè di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A_Appartamento al piano primo

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------|--------------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 212,00 | 1,00 | 212,00 |
| Terrazzo | sup lorda di | 15,88 | 0,3 | 4,76 |

| | | | |
|--|-----------|---------------|---------------|
| | pavimento | | |
| | | 227,88 | 216,76 |

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: I-2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1400

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile viene venduto in un unico lotto, essendo autonomo e con accesso di pertinenza.

11. STATO DI POSSESSO:

Altro Occupato dal sig.xxxxxxxxxxxxxx , fratello del debitore esecutato

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata determinata con il criterio sintetico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Peia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI provincia di Bergamo e Agenzie di zona tra cui Leffe;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Valore massimo €/mq 1.400,00

Valore minimo €/mq 1.000,00;

Altre fonti di informazione: Imprese di mia fiducia che operano nel settore delle costruzioni edili e delle ristrutturazioni..

12.3 Valutazione corpi:



A_Appartamento al piano primo. Abitazione di tipo civile [A2]

Peia (BG), Cà Bosio, 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 260.112,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento | 212,00 | € 1.200,00 | € 254.400,00 |
| Terrazzo | 4,76 | € 1.200,00 | € 5.712,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 260.112,00 |
| Valore corpo | | | € 260.112,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 260.112,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 130.056,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A_Appartamento al piano primo | Abitazione di tipo civile [A2] | 216,76 | € 260.112,00 | € 130.056,00 |

12.4

Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 39.016,80

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 221.095,20

Valore diritto e quota € 110.457,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 221.095,20



Lotto: 003 - Unità al piano terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: **A_Unità al piano terra.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di xxxxxxxxxxxx - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxx

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxxxx, nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di 1/2 xxxxxxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxxxx, nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di 1/2, foglio 11, particella 1010, subalterno 703, indirizzo Via Cà Bosio, 35, scala /, interno /, piano Terra, comune PEIA, categoria C/2, classe 1, consistenza 70 mq, rendita € euro 104,84

Derivante da: Variazione del 21.02.2022 n.5356/2022 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento-fusione.

Confini: Il bene confina a nord con il vuoto sull'area a verde posta sul retro del fabbricato mapp. 2768, a sud con il vuoto sul cortile interno sub 1 (area comune), a est con il, mapp. 1010 sub 702 e a ovest con il mapp.1480.

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

Corrisponde

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il bene è collocato in una zona periferica del comune di Peia Alta, in un quartiere tranquillo e caratterizzato da tipologie abitative per lo più a due piani, trattasi di fabbricati rurali ristrutturati, e inserito in un contesto naturalistico alquanto suggestivo. La strada di accesso è via Cà Bosio, piuttosto ripida e con strozzature che ne obbligano la percorrenza a senso unico venendo da Peia Bassa: trattandosi di una zona la cui densità abitativa è piuttosto bassa anche i parcheggi pubblici sono scarsi. A causa della limitata viabilità i mezzi pubblici non raggiungono questa zona. I servizi commerciali di prima necessità sono in direzione del centro di Peia, ma trattandosi di un Comune molto piccolo fanno da appoggio i servizi del vicino Comune di Leffe.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Peia centro.

Attrazioni paesaggistiche: S.Rocco e Monte Croce.

Attrazioni storiche: Chiesa di S.Lucia e S.Apollonia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A_Unità al piano terra**

L'unità è identificata catastalmente con locali accessori quali cantina, ripostiglio e lavanderia, ma allo stato



di fatto è presente una cucina abitabile, ad uso dell'appartamento posto al piano primo, e una sala da pranzo

L'unità ha una superficie di circa mq.80 e vi si accede direttamente dal cortile comune.

Superficie complessiva di circa mq **84,30**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 06 giugno 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. h media 2.60

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: L'immobile è in condizioni buone: all'esterno i prospetti sono integri, non sono presenti muffe, crepe o efflorescenze. L'area a cortile che funge anche da ingresso carrabile e pedonale è ben tenuta e ordinata, è stata realizzata nel 2000 insieme alla sistemazione della fognatura. La parte strutturale è integra; rispetto al piano secondo che è il meglio ristrutturato, il piano terra destinato ai locali accessori come ripostiglio ed autorimessa ha ancora un'impostazione tipica del fabbricato rurale, il piano primo e una parte del piano terra sono in condizioni discrete, sono state ristrutturate ma in modo solo parziale.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|--|
| Balconi | <p>materiale: c.a. condizioni: buone</p> <p>Note: Il balcone e il di terrazzo sono piastrellati con mattonelle in grès, la barrierina è in ferro e a tratti realizzata in muretto di cls intonacato.</p> |
| Copertura | <p>tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone</p> |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Cancello | <p>tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime</p> |
| Infissi esterni | <p>tipologia: tapparelle materiale: plastica condizioni: scarse</p> |
| Infissi interni | <p>tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti Note:</p> |
| Manto di copertura | <p>materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone</p> |
| Pareti esterne | <p>materiale: muratura di mattoni forati condizioni: buone</p> |
| Pavim. Esterna (cortile) | <p>materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime</p> |
| Pavim. Interna | <p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti</p> |
| Portone di ingresso | <p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone</p> |
| Scale | <p>posizione: a rampe parallele</p> |

| | |
|-------------------|--|
| | rivestimento: granito condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Citofonico</i> | tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Fognatura</i> | tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Gas</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Idrico</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |

Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|---|---------------|
| Impianto elettrico: | |
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | non pervenuta |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | a gas metano |
| <i>Stato impianto</i> | buono |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | non pervenuta |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO |
| Impianto antincendio: | |
| <i>Esiste impianto antincendio</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 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: prot.2915 del 04.10.2000**

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria con adeguamento fognatura, nuova pavimentazione cortile e nuovo cancello

**Numero pratica: 682/1986**

Intestazione: xxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Chiusura portico per formazione box, rifacimento intonaco e tinteggiatura

Numero pratica: 969/1991

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione sottotetto

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 426/A

Intestazione: xxxxxxxxxx

Tipo pratica: Con prot.n.1005 del 16/12/1980

Per lavori: Rifacimento solai e soletta di copertura

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A_Unità al piano terra.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

rispetto alla pratica edilizia del 1986, che prevede anche la chiusura del portico al piano terra, ci sono delle difformità a livello di tavolati interni, come evidenziato nell'allegata planimetria

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: N.2 aperture, tavolato lavanderia e finestra facciata principale

| Oneri di regolarizzazione | |
|---------------------------------|------------|
| SCIA | € 2.200,00 |
| Totale oneri: € 2.200,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



- Altra limitazione:

SUCCESSIONE; Registrato a Bergamo in data 06/11/2020 ai nn. Xxxxx /vol.88888; trascritto a Bergamo in data 10/11/2020 ai nn. Xxxxxx ; Successione rettificata con denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 19.10.2021 al n.xxxxx vol.88888 e trascritta a Bergamo il 22.10.2021 ai n.ri xxxxxx, regolamentate da testamento a rogito dott.Salvatore Lombardo pubblicato il 15.09.2020 e registrato il 18.09.2020 serie 1T n.xxxxxx con il quale xxxxxx riceveva il mapp. 1010 sub 4, gli originari 1010 sub 2-3 del catasto fabbricati, e il mapp.2769 del catasto terreni dalla sig.ra xxxxxxxxxx nata a Leffe (Bg) il 05.12.1936 cod.fisc.xxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n. 35.532; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. 2131/1720; La sig.ra xxxxxxxx comprava gli originari mapp.1010/1 PFR, 1010/2 PFR 1011 PFR 1012 PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR e 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_Unità al piano terra

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A_Unità al piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Peia (BG), Via Cà Bosio, 35

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non è dotato di ascensore nè di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A_Unità al piano terra

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Piano terra | sup lorda di pavimento | 84,30 | 1,00 | 84,30 |
| | | 84,30 | | 84,30 |

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: I-2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori:

Terreno identificato al Catasto dei Terreni con il fg.9 mapp.2769, qualità prato, classe 2, sup. Are 0.50, RD euro 0,14 RA euro 0,18 (in origine mapp.1470/b), accessibile solo dalla porta posta sul lato nord del mappale di cui il presente lotto 3:

Sup.: mq.50

Destinazione: prato

Valore a corpo: € 400,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è identificato con un unico lotto con ingresso indipendente dal piano terra.

11. STATO DI POSSESSO:

Altro Occupato dal sig. Xxxxxxx , fratello del debitore esecutato

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata determinata con il criterio sintetico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Peia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI provincia di Bergamo e Agenzie di zona

tra cui Leffe;

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

Valore massimo €/mq 800,00

Valore minimo €/mq 1.200,00;

Altre fonti di informazione: Imprese di mia fiducia che operano nel settore delle costruzioni edili e delle ristrutturazioni.

12.3 Valutazione corpi:

A_Unità al piano terra. Magazzini e locali di deposito [C2]

Peia (BG), Cà Bosio, 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.416,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Piano terra | 84,30 | € 1.120,00 | € 94.416,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 94.416,00 |
| Valore corpo | | | € 94.416,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 94.416,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 47.208,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A_Unità al piano terra | Magazzini e locali di deposito [C2] | 84,30 | € 94.416,00 | € 47.208,00 |

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 14.162,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.200,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 78.053,60

Valore diritto e quota € 39.026,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.053,60

Lotto: 004 - Box al piano terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A_Box al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di xxxxxxxxxxxx - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxxxxx , nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di 1/2 xxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxx , nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di 1/2, foglio 11, particella 1010, subalterno 702, indirizzo Via Cà Bosio, 35, scala /, interno /, piano Terra, comune PEIA, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita € euro 54,43

Derivante da: Variazione del 21.02.2022 n.5356/2022 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento-fusione.

Confini: Il bene confina a nord con il vuoto sull'area a verde posta sul retro del fabbricato mapp. 2768, a sud con il vuoto sul cortile interno sub 1 (area comune), a est con il mapp. 1010 sub 701 e a ovest con il mapp.703.

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

Corrisponde

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il bene è collocato in una zona periferica del comune di Peia Alta, in un quartiere tranquillo e caratterizzato da tipologie abitative per lo più a due piani, trattasi di fabbricati rurali ristrutturati, e inserito in un contesto naturalistico alquanto suggestivo. La strada di accesso è via Cà Bosio, piuttosto ripida e con strozzature che ne obbligano la percorrenza a senso unico venendo da Peia Bassa: trattandosi di una zona la cui densità abitativa è piuttosto bassa anche i parcheggi pubblici sono scarsi. A causa della limitata viabilità i mezzi pubblici non raggiungono questa zona. I servizi commerciali di prima necessità sono in direzione del centro di Peia, ma trattandosi di un Comune molto piccolo fanno da appoggio i servizi del vicino Comune di Leffe.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Peia centro.

Attrazioni paesaggistiche: S.Rocco e Monte Croce.

Attrazioni storiche: Chiesa di S.Lucia e S.Apollonia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A_Box al piano terra**

L'unità è identificata catastalmente come box di circa mq.38, con accesso direttamente dal cortile interno alla proprietà.



Dal predetto bene si può accedere al lotto di terra posto a nord del fabbricato, con l'unica porta esistente e identificato con il mapp.2769 (catasto terreni): trattasi di una striscia di terreno ad uso giardino.

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 06 giugno 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. h media 2.60

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: L'immobile è in condizioni buone: all'esterno i prospetti sono integri, non sono presenti muffe, crepe o efflorescenze. L'area a cortile che funge anche da ingresso carrabile e pedonale è ben tenuta e ordinata, è stata realizzata nel 2000 insieme alla sistemazione della fognatura. La parte strutturale è integra: rispetto al piano secondo che è il meglio ristrutturato, il piano terra destinato ai locali accessori come ripostiglio ed autorimessa ha ancora un'impostazione tipica del fabbricato rurale, il piano primo e una parte del piano terra sono in condizioni discrete, sono state ristrutturate ma in modo solo parziale.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Solai</i> | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele |
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| <i>Cancello</i> | tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|---------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | non pervenuta |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | NO |
| <i>Tipologia di impianto</i> | a gas metano |
| <i>Stato impianto</i> | buono |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | non pervenuta |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | 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: prot.2915 del 04.10.2000

Intestazione: xxxxxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria con adeguamento fognatura, nuova pavimentazione cortile e nuovo cancello

Numero pratica: 682/1986

Intestazione: xxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Chiusura portico per formazione box, rifacimento intonaco e tinteggiatura

Numero pratica: 969/1991

Intestazione: xxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione sottotetto

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 426/A

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot.n.1005 del 16/12/1980

Per lavori: Rifacimento solai e soletta di copertura



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A_Box al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla partica edilizia del 1986 , l'ingresso del box risulta molto più grande grazie alla demolizione di un muro portante

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione muro portante per ingresso box

| Oneri di regolarizzazione | |
|---------------------------------|------------|
| SCIA | € 2.000,00 |
| Totale oneri: € 2.000,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A_Box al piano terra.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | del CC n.7 del 10.05.2012 |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | del CC n.21 del 18.10.2012 |
| Norme tecniche di attuazione: | zona A1_Nuclei urbani consolidati Classe 4 (classificazione edifici in zona A1): edifici che hanno subito trasformazioni strutturali in contrasto con i caratteri originari |
| 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.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A_Box al piano terra.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

xxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxxxxxxxxx , nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di 1/2
 xxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxxxxxx , nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di 1/2

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

██████████ pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2022 ai nn. xxxxxxxx ; Pignoramento immobiliare a favore di xxxxxxxxxxxx nata a Valbondione (Bg) il 02.01.1968 cod.sisc. xxxxxxxxxxxx .

- Altra limitazione:

Successione; Registrato a Bergamo in data 11/11/2021 ai nn. xxxxxxxx /vol.88888; trascritto a Bergamo in data 12/11/2021 ai nn. xxxxxxxx ; I beni pignorati sono pervenuti al sig. xxxxxxxx nato a Leffe (Bg) il 16.09.1960 cod.fisc. xxxxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà dal sig. xxxxxxx nato a Peia (Bg) il 24.01.1934 cod.fisc. xxxxxxxxxxxx.

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n. xxxxxxx; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. xxxxxxx; Il sig. xxxxx acquista gli originari mappali 1010/1 PFR, 1010/2 PFR, 1011 PFR, 1012PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR, 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxx nata a

Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxxxxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

SUCCESSIONE; Registrato a Bergamo in data 06/11/2020 ai nn. xxxxxxxx/vol.88888; trascritto a Bergamo in data 10/11/2020 ai nn. 49264/32984; Successione rettificata con denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 19.10.2021 al n.xxxxxx vol.88888 e trascritta a Bergamo il 22.10.2021 ai n.ri xxxxxx, regolamentate da testamento a rogito dott.Salvatore Lombardo pubblicato il 15.09.2020 e registrato il 18.09.2020 serie 1T n.xxxx con il quale riceveva il mapp. 1010 sub 4, gli originari 1010 sub 2-3 del catasto fabbricati, e il mapp.2769 del catasto terreni dalla sig.ra xxxxxxxx nata a Leffe (Bg) il 05.12.1936 cod.fisc.xxxxxxx per la qota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n. Xxxxxxx ; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. Xxxxxx ; La sig.ra xxxxxx comprava gli originari mapp.1010/1 PFR, 1010/2 PFR 1011 PFR 1012 PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR e 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_Box al piano terra

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A_Box al piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG), Via Cà Bosio, 35

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non è dotato di ascensore nè di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A_Box al piano terra

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-----------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Piano terra_Box | sup lorda di pavimento | 38,00 | 1,00 | 38,00 |
| | | 38,00 | | 38,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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: I-2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori:

Terreno identificato al Catasto dei Terreni con il fg.9 mapp.2769, qualità prato, classe 2, sup. Are 0.50, RD euro 0,14 RA euro 0,18 (in origine mapp.1470/b), accessibile solo dalla porta posta sul lato nord del mapp. Di cui il presente lotto 3:

Sup. Di mq.50

Destinazione: prato

Valore a corpo: € 400,00



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è identificato con un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore esecutato e fratello

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata determinata con il criterio sintetico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Peia;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI provincia di Bergamo e Agenzie di zona tra cui Leffe;

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

Valore massimo €/mq 600,00

Valore minimo €/mq 1.200,00;

Altre fonti di informazione: Imprese di mia fiducia che operano nel settore delle costruzioni edili e delle ristrutturazioni..

12.3 Valutazione corpi:

**A_Box al piano terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Peia (BG), Cà Bosio, 36**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.240,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Piano terra_Box | 38,00 | € 680,00 | € 25.840,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 25.840,00 |
| Valore corpo | | | € 25.840,00 |
| Valore accessori_Terreno | | | € 400,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 26.240,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 13.120,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------------------|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A_Box al piano terra | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 38,00 | € 26.240,00 | € 13.120,00 |

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.936,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 20.304,00

Valore diritto e quota € 10.152,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 19.964,00

Lotto: 005 - Box_ripostiglio piano terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A_Box al piano terra.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35****Quota e tipologia del diritto****1/2 di xxxxxxxx - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxxxxxxxxx , nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di 1/2 xxxxxxxx cod.fisc. xxxxxxxx , nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di 1/2, foglio 11, particella 1010, subalterno 701, indirizzo Via Cà Bosio, 35, scala /, interno /, piano Terra, comune PEIA, categoria C/6, classe 2, consistenza 53 mq, rendita € euro 84,85

Derivante da: Variazione del 21.02.2022 n.5356/2022 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento-fusione.

Confini: Il bene confina a nord con il vuoto sull'area a verde posta sul retro del fabbricato mapp. 2768, a sud con il vuoto sul cortile interno sub 1 (area comune), a est con il mapp. 1477 e a ovest con il mapp.1010 sub 702.

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

Corrisponde

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il bene è collocato in una zona periferica del comune di Peia Alta, in un quartiere tranquillo e caratterizzato da tipologie abitative per lo più a due piani, trattasi di fabbricati rurali ristrutturati, e inserito in un contesto naturalistico alquanto suggestivo. La strada di accesso è via Cà Bosio, piuttosto ripida e con strozzature che ne obbligano la percorrenza a senso unico venendo da Peia Bassa: trattandosi di una zona la cui densità abitativa è piuttosto bassa anche i parcheggi pubblici sono scarsi. A causa della limitata viabilità i mezzi pubblici non raggiungono questa zona. I servizi commerciali di prima necessità sono in direzione del centro di Peia, ma trattandosi di un Comune molto piccolo fanno da appoggio i servizi del vicino Comune di Leffe.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Peia centro.**Attrazioni paesaggistiche:** S.Rocco e Monte Croce.**Attrazioni storiche:** Chiesa di S.Lucia e S.Apollonia.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A_Box al piano terra**



L'unità è identificata catastalmente come box di circa mq.50, con accesso direttamente dal cortile interno alla proprietà.

Il locale a pianta rettangolare allungata, è formato da due ambienti: un ampio box e un ripostiglio ora usato come ricovero attrezzi/legnaia.

Superficie complessiva di circa mq **62,80**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 06 giugno 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. h media 2.60

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni buone: all'esterno i prospetti sono integri, non sono presenti muffe, crepe o efflorescenze. L'area a cortile che funge anche da ingresso carrabile e pedonale è ben tenuta e ordinata, è stata realizzata nel 2000 insieme alla sistemazione della fognatura. La parte strutturale è integra: rispetto al piano secondo che è il meglio ristrutturato, il piano terra destinato ai locali accessori come ripostiglio ed autorimessa ha ancora un'impostazione tipica del fabbricato rurale, il piano primo e una parte del piano terra sono in condizioni discrete, sono state ristrutturate ma in modo solo parziale.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Solai</i> | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele |
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| <i>Cancello</i> | tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|---------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | non pervenuta |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | NO |
| <i>Tipologia di impianto</i> | a gas metano |
| <i>Stato impianto</i> | buono |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | non pervenuta |
| Condizionamento e climatizzazione: | |



| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | 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: prot.2915 del 04.10.2000

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria con adeguamento fognatura, nuova pavimentazione cortile e nuovo cancello

Numero pratica: 682/1986

Intestazione: xxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Chiusura portico per formazione box, rifacimento intonaco e tinteggiatura

Numero pratica: 969/1991

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione sottotetto

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 426/A

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia prot.1005 del 16/12/1980

Per lavori: Rifacimento solai e soletta di copertura



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A_Box al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dimensione portone di ingresso e apertura lato ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: SCIA

| Oneri di regolarizzazione | |
|---------------------------------|------------|
| SCIA | € 1.800,00 |
| Totale oneri: € 1.800,00 | |

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



4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A_Box al piano terra.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | del CC n.7 del 10.05.2012 |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | del CC n.21 del 18.10.2012 |
| Norme tecniche di attuazione: | zona A1_Nuclei urbani consolidati Classe 4 (classificazione edifici in zona A1): edifici che hanno subito trasformazioni strutturali in contrasto con i caratteri originari |
| 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.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A_Box al piano terra.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG) CAP: 24020, Via Cà Bosio, 35**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :**Titolare/Proprietario:**

xxxxxxx (esecutato) cod.fisc. xxxxxxxx, nato a Leffe il 16.09.1960 per la quota di proprietà di 1/2
 xxxxxxx cod.fisc. xxxxxxx, nato a Leffe il 19.06.1966 per la quota di proprietà di 1/2

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

[REDACTED] pignoramento trascritto a Bergamo in data 14/02/2022 ai nn. Xxxxxxxx ; Pignoramento immobiliare a favore di xxxxxx nata a Valbondione (Bg) il 02.01.1968 cod.sisc. Fxxxxxxx

- Altra limitazione:

Successione; Registrato a Bergamo in data 11/11/2021 ai nn. xxxxxxxx /vol.88888; trascritto a Bergamo in data 12/11/2021 ai nn.xxxxxxx ; I beni pignorati sono pervenuti al sig.xxxxxx nato a Leffe (Bg) il 16.09.1960 cod.fisc. xxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà dal sig.xxxxxxxx nato a Peia (Bg) il 24.01.1934 cod.fisc.xxxxxxxx

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n.xxxxxxxx ; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. Xxxxxx ; Il sig.xxxxxxxx acquista gli originari mappali 1010/1 PFR, 1010/2 PFR, 1011 PFR, 1012PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR, 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

SUCCESSIONE; Registrato a Bergamo in data 06/11/2020 ai nn. xxxxxx/vol.88888; trascritto a Bergamo in data 10/11/2020 ai nn. xxxxxx; Successione rettificata con denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 19.10.2021 al n.xxxx vol.88888 e trascritta a Bergamo il 22.10.2021 ai n.ri xxxxxx, regolamentate da testamento a rogito dott.Salvatore Lombardo pubblicato il 15.09.2020 e registrato il 18.09.2020 serie 1T n.31796 con il quale xxxxxxxx riceveva il mapp. 1010 sub 4, gli originari 1010 sub 2-3 del catasto fabbricati, e il mapp.2769 del catasto terreni dalla sig.ra xxxxxxxxxx nata a Leffe (Bg) il 05.12.1936 cod.fisc.xxxxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Altra limitazione:

COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Ugo Furci in data 17/01/1968 Rep.n. Xxxxxx ; trascritto a Bergamo in data 06/02/1968 ai nn. Xxxxxx ; La sig.ra xxxxxxxx comprava gli originari mapp.1010/1 PFR, 1010/2 PFR 1011 PFR 1012 PFR, 1008 PFR, 1765 PFR, 1766 PFR, 1014 PFR, 1767 PFR, 1013 PFR e 1470/b del catasto terreni dalle sig.re xxxxxx nata a Peia (Bg) il 06.04.1894, xxxxxxxx nata Peia il 17.07.1901, xxxxx nata a Peia il 08.03.1903 e xxxxx nata a Peia il 21.06.1906 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_Box al piano terra

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A_Box al piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Peia (BG), Via Cà Bosio, 35

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non è dotato di ascensore né di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A_Box al piano terra

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-----------------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Piano terra_Box+ripostiglio | sup lorda di pavimento | 62,80 | 1,00 | 62,80 |
| | | 62,80 | | 62,80 |

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: I-2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 1200



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è identificato con un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Debitore esecutato e dal fratello



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata determinata con il criterio sintetico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Peia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI provincia di Bergamo e Agenzie di zona tra cui Leffe;

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

Valore massimo €/mq 600,00

Valore minimo €/mq 1.200,00;



Altre fonti di informazione: Imprese di mia fiducia che operano nel settore delle costruzioni edili e delle ristrutturazioni..

12.3 Valutazione corpi:

**A_Box al piano terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Peia (BG), Cà Bosio, 36**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.704,00.



| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Piano terra_Box+ripostiglio | 62,80 | € 680,00 | € 42.704,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 42.704,00 |
| Valore corpo | | | € 42.704,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 42.704,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 21.352,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------------------|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A_Box al piano terra | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 62,80 | € 42.704,00 | € 21.352,00 |

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.405,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 34.498,40

Valore diritto e quota € 17.249,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.498,40



Allegati

All.01_Schede catastali e visure
All.02_Planimetria stato di fatto
All.03_C.E.
All.04_Doc.fotografica
All.05_Schema bando

07-09-2022



L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Ferri

