

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 577/2019

PROMOSSA DA
[REDACTED]

CONTRO
[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa Fazia Gusberti

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:



Beni in Scanzorosciate (Bg) - Via Francesco Martinengo Colleoni n. 6

INDICE

PREMESSE.....	4
DESCRIZIONE GENERALE.....	4

Lotto 1)

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

Lotto 2)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	16
2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	16
3. CONFORMITÀ EDILIZIA.....	17
4. CONFORMITÀ CATASTALE	17
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE - LOTTO 2)	18
6. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
7. STATO DI POSSESSO	18
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2)	18
Criterio di stima	18
Fonti di informazione	18
Valutazione corpo	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del Lotto 2).....	19
Elenco allegati.....	20

INFORMAZIONI PROCEDURA n. 577/2019**Giudice:** Dott.ssa Fazia Gusberti**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12/09/2022**Legale Creditore Procedente:** [REDACTED]**Esecutati:** [REDACTED]**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** [REDACTED]**TABELLE RIASSUNTIVE VALORE LOTTI**

LOTTO	UNITA'IMMOBILIARI SCANZOROSCIATE (Bg) Via Francesco Martinengo Colleoni, 6	INTESTATI CATASTALI *** Quota Pignorata	ESECUTATI	VALORE DEL LOTTO
n. 1	Catasto Fabbricati - Sez. SC F. 10 Mapp. 155 Sub 705 PIANO TERRA	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	€ 66.000,00
	Catasto Terreni F. 2 mapp. 2107	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	

LOTTO	UNITA'IMMOBILIARI CALUSCO D'ADDA (Bg) SCANZOROSCIATE (Bg) Via Francesco Martinengo Colleoni, 6	INTESTATI CATASTALI *** Quota Pignorata	ESECUTATI	VALORE DEL LOTTO
n. 2	Catasto Fabbricati Sez. SC - F. 10 Mapp. 155 Sub 3 PIANO PRIMO	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	€ 78.000,00

**Beni in Scanzorosciate (Bg)
Via Francesco Martinengo Colleoni n. 6**

PREMESSE

Si evidenzia che uno dei due esecutati è [REDACTED]
Nelle visure catastali compare il nome di [REDACTED],
[REDACTED]

I beni oggetto di pignoramento sono due unità immobiliari ed un terreno in Scanzorosciate (Bg), via Francesco Martinengo Colleoni al n. 6.

Si è ritenuto opportuno formare due Lotti considerando la loro localizzazione e destinazione d'uso.

Lotto 1) PIANO TERRA

- Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 705 - Via Francesco Martinengo Colleoni, 6
- Catasto Terreni - F. 2 Mapp. 2107

Lotto 2) PIANO PRIMO

- Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 3 - Via Francesco Martinengo Colleoni, 6

DESCRIZIONE GENERALE

I beni oggetto del pignoramento consistono in due appartamenti ed un terreno, posti in un fabbricato di due piani fuori terra privo di ascensore, (Foto n° 1) nel Comune di Scanzorosciate (Bg), in via Francesco Martinengo Colleoni al n. 6, che si trova nella zona centrale del paese, nel Centro Storico, costituita da fabbricati a carattere residenziali, misti con piccole attività commerciali.

Il fabbricato fa parte di un nucleo di abitazioni di antica formazione, ristrutturato in epoca recente.
Gli accessi pedonale e carrale avvengono dal cortile prospiciente.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

LOTTO 1)

Beni in Scanzorosciate (Bg)

Il Lotto 1) è costituito dall'appartamento al piano terra e dal terreno ad esso comunicante.

- Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 705 - PIANO TERRA

- C.T.: F. 2 mapp. 2107

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazioni di tipo economico [A/3] sita in via Francesco Martinengo Colleoni, 6

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al Catasto Fabbricati:

Dati identificativi: **Sez. Urb. SC - Foglio 10 mappale 155 subalterno 705**

Dati di classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani

Dati di superficie: Totale 101 mq

Rendita Euro 309,87

Indirizzo: VIA FRANCESCO MARTINENGO COLLEONI n. 6 - Piano T

Intestati catastali:

[REDACTED]

Confini: a Nord con il mapp. 156, a Est con il mapp. 2107 e con altra unità immobiliare, a Sud con il cortile mapp. 1575 e con altra unità immobiliare e ad Ovest con il mapp. 150.

Identificativo corpo: TERRENO

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al Catasto Terreni:

Dati identificativi: **Foglio 2 mappale 2107**

Dati di classamento:

Particella con qualità: INCOLT STER

Superficie: 35 mq

Intestati catastali:



Diritto di: Proprietà per 2/8 in regime di separazione dei beni.

Confini: a Nord confina con il mapp. 156, a Est con mapp. 1743, a Sud e ad Ovest con il mapp. 155.

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

Vi è corrispondenza.

C.T.: F. 2 Mapp. 2107: si è provveduto, con Istanza presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Catasto Terreni, a rettificare la mappa e ad aggiornare in Banca Dati la qualità della Particella.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione: **Abitazioni di tipo economico [A/3]**

Sez. SC - Foglio 10 mappale 155 sub 705

PIANO TERRA

L' unità immobiliare è al piano terra.

SUPERFICIE LORDA

Appartamento di circa mq 108,00.

Ha due ingressi, uno dal cortile, che dà accesso diretto alla cucina, l'altro dal piccolo disimpegno (Foto n° 2) che da' accesso al ripostiglio.

E' costituito da un locale cucina (Foto n° 5) , un bagno (Foto n° 3) , un disimpegno, una camera e due ripostigli (Foto n° 4). L'altezza interna è di m 2,70.

Dal disimpegno si accede al cortiletto mapp. 2107.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia (allo stato attuale non funzionante) per radiatori e acqua calda sanitaria.

I pavimenti sono in ceramica e nei due ripostigli sono in "battuto di cemento".

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri.

La finestra della cucina ha tapparella di protezione esterna in pvc.

La porta d'ingresso alla cucina è ad un battente in pvc con vetro e la tapparella esterna è in plastica.

Le porte interne sono in legno, quella della camera è "a scrigno", le due porte del ripostiglio, compresa la porta d'ingresso, sono a due battenti in legno e vetro.

Stato di manutenzione generale: sufficienti.

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali sono sufficienti, così come i componenti edili e costruttivi dell'immobile, sopra descritti.

Si rende necessaria una generale manutenzione dell'unità immobiliare.

Descrizione: TERRENO

Foglio 2 mappale 2107

PIANO TERRA

SUPERFICIE

Terreno di circa mq 38,00.

Dal sub 705 si accede al mapp. 2107 che è un cortiletto (Foto n° 6).

Su una parte di questo mappale, è stato costruito senza la necessaria autorizzazione da parte del Comune, un piccolo fabbricato composto da due ripostigli, con una scala esterna che conduce alla sua copertura a terrazza (Foto n° 7) e da qui, con una scaletta, ad un balcone costruito in aderenza al fronte est dell'edificio (Foto n° 8 - 9 -10).

Questa costruzione per le normative vigenti, non puo' essere sanata e va demolita.

Si è richiesto presso il Comune di Scanzorosciate il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) del mappale 2107, che si allega.

Il mappale è inserito nel P.G.T. vigente nella zona “NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE” (N1).

3. PRATICHE EDILIZIE

IN RIFERIMENTO ALLE UNITÀ IMMOBILIARI SIA DEL LOTTO 1) DEL LOTTO 2)

Le Autorizzazioni edilizie reperite presso il Comune di Scanzorosciate sono:

CONFORMITA' EDILIZIA

Sez. SC - Foglio 10 mappale 155 sub 705 - PIANO TERRA

Le due autorimesse autorizzate con la

non sono mai state realizzate, l'Autorizzazione di Abitabilità

Stato di Fatto rappresentato con [REDACTED] indica la situazione esistente, rappresentata anche sulla planimetria catastale del [REDACTED]

In quest'ultima pratica, [REDACTED], si sono riscontrate delle difformità con lo stato di fatto:

- differenze lievi di posizione realizzate dei tavolati interni;
 - sul fronte Sud è stata costruita una finestra anzichè porta-finestra, e nel disimpegno la porta ad est è differente.

Le difformità vanno legittimate presso l'Ufficio Tecnico al Comune di Scanzorosciate (Bg), con la pratica S.C.I.A. in Sanatoria ed il pagamento, a titolo di oblazione, di € 516,00 piu' i diritti di segreteria oltre alle spese tecniche.

F. 2 mapp. 2107

Su una parte di questo mappale, è stato costruito, senza la necessaria autorizzazione da parte del Comune, un piccolo fabbricato costituito da due ripostigli con una scala esterna che conduce alla sua copertura a terrazza (Foto n° 7) e da qui, con una scaletta, ad un balcone costruito in aderenza al fronte est dell'edificio (Foto n° 8 - 9 -10).

Questa costruzione per le normative vigenti, non puo' essere sanata e va demolita.

Il costo della demolizione degli accessori esistenti sul mapp. 2107 si puo' stabilire in circa € 2.500,00.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE	
<i>Sanatoria (€ 516,00) + Diritti di segreteria (circa)</i>	€ 616,00
<i>Spese tecniche (circa)</i>	€ 1.384,00
<i>Costo demolizione accessori mapp. 2107 (circa)</i>	€ 2.500,00
TOTALE ONERI PIU' SPESE TECNICHE:	€ 4.500,00

3. 1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio (P.G.T.)
Adottato con Delibera Consiglio Comunale	N° 61 del 27/09/2017 - Variante 2.0
Norme tecniche di attuazione:	L'edificio è inserito nella zona indicata dal P.G.T.: Piano delle regole - Tav. C1 "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" Tav. C2 "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" Edifici con Grado 3.
Pubblicazione sul B.U.R.L.	N. 1 del 03/01/2018
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuzioni particolari?	NO

Vi è conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

C.T. - F. 2 Mapp. 2107: si è provveduto, con Istanza presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Catasto Terreni, a rettificare la mappa e ad aggiornare in Banca Dati la qualità della Particella.

Inoltre, la sottoscritta, con pratica DOCFA presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, ha provveduto ad apportare le necessarie variazioni alla scheda catastale del Sub 705 per l'aggiornamento allo stato di fatto dell' unità immobiliare.

Dopo le operazioni eseguite, si puo' dichiarare la conformità catastale.

IN RIFERIMENTO ALLE UNITA' IMMOBILIARI SIA DEL LOTTO 1), DEL LOTTO 2)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Visura ipotecaria ventennale riguardante beni immobili siti in Comune di **SCANZOROSCIATE - Censuario di Scanzo** e precisamente:

* Le unità immobiliari censite al **foglio 10** della **Sezione Urbana SC** del NCEU come segue:

- **mappale 155/705**, Via Francesco Martinengo Colleoni n. 6, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, RC Euro 309,87;
- **mappale 155/3**, Via Francesco Martinengo Colleoni n. 6, piano 1, categoria A/3, classe 2 consistenza vani 5, RC Euro 387,34.

(Trattasi di unità immobiliari unite tra di loro di fatto).

Il mappale 155/705 deriva, in forza di den. di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

* L'unità immobiliare censita al foglio 2 del CT come segue:

- **mappale 2107** di are 0.35, area a cortile di pertinenza dell'appartamento.

Attualmente in ditta a:

[REDACTED]

[REDACTED] a.

N.B.: Intestazione catastale non allineata.

* Al ventennio l'originario **mappale 155/1** del NCEU di Scanzorosciate - Censuario Scanzo era di proprietà

[REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Patti speciali:

L'androne d'ingresso dalla Via Martinengo e precisamente una striscia della larghezza di metri 3 e una striscia di cortile della larghezza costante di metri 3 a parte del mappale 1576 (androne e cortile di proprietà [REDACTED] si sono riconosciuti gravati di servitù reale perpetua di transito pedonale, carraile e con autoveicoli a favore della proprietà acquistata con il trascrivendo atto [REDACTED], da esercitare con il tracciato quale praticato attualmente. E' facoltà [REDACTED] di ridurre l'attuale ampiezza dell'androne fino a tre metri e di utilizzare a sua discrezione la residua porzione di androne. L'apertura verso la strada invece dovrà essere conservata con le dimensioni attuali.

In considerazione della sua destinazione, il luogo di transito dovrà rimanere costantemente sgombro da depositi anche occasionali.

Nel sottosuolo del luogo di transito potranno essere interrate da ciascun proprietario le tubazioni e condutture per fognatura, acqua, metano, energia elettrica, telefono e così per ogni servizio utile o necessario alle due proprietà.

Lo stato di fatto attuale delle proprietà oggetto di contratto, in particolare per quanto riguarda scarichi, finestre, prospetti, sporti di terrazzi e gronde, viene conservato a titolo di servitù reale perpetua.

Al ventennio l'originario **mappale 155/3** del NCEU di Scanzorosciate - Censuario Scanzo era di proprietà dei signori:

[REDACTED]

in forza di:

[REDACTED]

Urbanistica: I venditori hanno dichiarato che il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito prima del 1° settembre 1967. Hanno inoltre dichiarato che i lavori per la ristrutturazione delle unità immobiliare in oggetto sono stati eseguiti in conformità alla Concessione Edilizia n. [REDACTED]

[REDACTED]

* Al ventennio il **mappale 2107** di are 0.35 del CT di Scanzorosciate - Censuario di Scanzo era di proprietà dei signori:

[REDACTED]

- Con successione legittima in morte [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Con successione legittima in morte del signor [REDACTED]

[REDACTED]

- Con atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

coniugi in regime di separazione dei beni.

Prezzo pagato.

Dichiarati liberi da gravami.

Urbanistica:

I lavori per la costruzione del fabbricato che comprende l'unità immobiliare alienata sono iniziati anteriormente al 1.09.1967;

[REDACTED]

N.B.: I locali censiti con il mappale 155/705 andranno a costituire unitamente ai locali censiti con il mappale 155/3 un'unica unità abitativa.

- Si rileva che in data [REDACTED] e che sino alla data [REDACTED] non risulta ancora trascritta e volturata la relativa successione, mentre risultano trascritte le seguenti formalità:

* atto di acquisto di legato del [REDACTED]

[REDACTED]

* accettazione tacita d'eredità trascritta, a Bergamo, in data [REDACTED]

[REDACTED]

Alla data del 20.06.2022 i beni di cui all'oggetto sono ancora di proprietà dei signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IN RIFERIMENTO ALLE UNITA' IMMOBILIARI SIA DEL LOTTO 1), DEL LOTTO 2)

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal ventennio sino alla data del 20.06.2022 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizione:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IN RIFERIMENTO ALLE UNITÀ IMMOBILIARI SIA DEL LOTTO 1), DEL LOTTO 2)**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: non vi sono

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI - LOTTO 1)**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base della superficie linda rilevata dei beni.

Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per unità immobiliare simili a quelle oggetto di stima.

Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto delle Unità Immobiliari.

Identificativo corpo: Sez. SC - F. 10 mapp. 1455 Sub 705 - Via Francesco Martinengo Colleoni, 6

Destinazione	Parametro	Superficie reale linda Mq	Coefficiente	Superficie equivalente Mq
ABITAZIONE PIANO TERRA	Superficie reale linda	Mq 108,00	1,00	Mq 108,00

Identificativo corpo: Catasto Terreni - F. 2 Mapp. 2107

Destinazione	Parametro	Mq
TERRENO	Superficie	Mq 38,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene di costituire il sub 705 ed il mapp. 2107 in un Lotto indipendente, considerando la loro localizzazione e destinazione d'uso.

11. STATO DI POSSESSO:

Il piano terra non è abitato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1):

12.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base delle superfici lorde rilevate dei beni. Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima.

Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto delle Unità Immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Ufficio del Registro di Bergamo.
 Ufficio Tecnico del Comune di Scanzorosciate (Bg).

12.3 Valutazione corpi:

Scanzorosciate (Bg)

- Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 705 - Via Francesco Martinengo Colleoni, 6
- Catasto Terreni - F. 2 Mapp. 2107

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i> €
ABITAZIONE PIANO TERRA	Mq 108,00	€ 700,00 al Mq	€ 75.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 75.600,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto - detrazione del 10 %			- € 7.560,00
Valore corpo			€ 68.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.040,00

Arrotondato a € 68.000,00

Scanzorosciate (Bg)

- Catasto Terreni - F. 2 Mapp. 2107

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i> €
TERRENO	Mq 38,00	A CORPO	€ 2.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.500,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto - detrazione del 10 %			- € 250,00
Valore corpo			€ 2.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>INTESTATI CATASTALI ***</i> Quota Pignorata	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Sez. SC F. 10 mapp. 155 Sub 705	[REDACTED]	Abitazione (A/3)	Mq 108,00	€ 68.000,00	€ 68.000,00
TERRENO F. 2 Mapp. 2107	[REDACTED]	TERRENO	Mq 38,00	€ 2.250,00	€ 2.250,00

TOTALE VALORE LOTTO 1) = € 70.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1):**

€ 70.250,00 - € 4.500,00 (ONERI DI REGOLARIZZAZIONE) = € 65.750,00

Arrotondato a **€ 66.000,00**

12.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1)

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 66.000,00.

12.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1)

Valore dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 66.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Per le Unità Immobiliari sia del Lotto 1) che del Lotto 2), si applica la tassazione ordinaria relativa alla compravendita d'immobili.

LOTTO 2)

Bene in Scanzorosciate (Bg)

Il Lotto 2) è costituito dall'appartamento al piano primo

- Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 3 - PIANO PRIMO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazioni di tipo economico [A/3] sita in via Francesco Martinengo Colleoni, 6

[REDACTED]

Confini: a Nord prospetta sul mapp. 156, a Est prospetta sul mapp. 2107 e confina con altra unità immobiliare, a Sud prospetta con il cortile mapp. 1575 e confina con altra unità immobiliare e ad Ovest prospetta sul mapp. 150.

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

Si è rilevato che nella Visura catastale del Sub 3 vi è un errore [REDACTED]

Si è provveduto ad inoltrare un' Istanza all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali per la correzione, che sarà evasa prossimamente. Si allega la copia.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Sez. SC - Foglio 10 mappale 155 sub 3

PIANO PRIMO

L' unità immobiliare è al piano primo.

SUPERFICIE LORDA

Appartamento di circa mq 115,00.

Balcone di circa mq 10,00.

La porta d' ingresso all'appartamento si trova al piano terra e con una scala ad una rampa, si raggiunge direttamente nel locale soggiorno.

Si deve attraversare il pianerottolo al piano terra del sub 705, con servitu' di passaggio dovuto all'uso.

Il sub 3 e' costituito da un soggiorno (Foto n° 11 - 12) , cucina, studio, disimpegno zona notte, una camera (Foto n° 14), un bagno (Foto n° 13) con il ripostiglio comunicante sul fronte nord.

L'altezza interna è di m 2,70.

Il riscaldamento è autonomo con caldaietta.

I pavimenti di tutto l'appartamento e del balcone sono in ceramica, quello della scala è in marmo.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri con antoni esterni in legno.

Le finestre nel bagno e ripostiglio hanno le inferiate esterne a protezione.

Le porte interne sono "a soffietto" con sopraluce, quella del soggiorno (a doppio battente) e ripostiglio sono in legno.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali sono buone, così come i componenti edilizi e costruttivi dell'immobile, sopra descritti.

3. CONFORMITÀ EDILIZIA

Sez. SC - Foglio 10 mappale 155 sub 3 - PIANO PRIMO

Conformità edilizia:

Dal confronto degli elaborati sopraelencati autorizzati dal Comune (vedi PRATICHE EDILIZIE), con lo stato di fatto, si rilevano alcune difformità interne rispetto a quanto autorizzato.

Vi sono lievi differenze di posizione realizzate dei tavolati interni.

E' stata creata una nuova finestra ad est.

Queste difformità vanno legittimate presso l'Ufficio Tecnico al Comune di Scanzorosciate (Bg), con la pratica S.C.I.A. in Sanatoria ed il pagamento, a titolo di oblazione, di € 516,00 piu' i diritti di segreteria oltre alle spese tecniche.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONI		
<i>Sanatoria (€ 516,00) + Diritti di segreteria (circa)</i>		€ 616,00
<i>Spese tecniche (circa)</i>		€ 1.384,00
TOTALE ONERI PIU' SPESE TECNICHE:		€ 2.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ CATASTALE

La sottoscritta, con pratica DOCFA presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, ha provveduto ad apportare le necessarie variazioni alla scheda catastale del Sub 3 per l'aggiornamento allo stato di fatto dell' unità immobiliare. Dopo l'evasione dell' Istanza sotto descritta vi sarà la conformità catastale.

Si è rilevato che nella Visura catastale del Sub 3 vi è un errore [REDACTED]

[REDACTED]
Si è provveduto ad inoltrare un' Istanza all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali per la correzione, che sarà evasa prossimamente. Si allega la copia.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE - Lotto 2)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base delle superfici lorde rilevate del bene.

Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima.

Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto dell' Unità Immobiliare.

Identificativo corpo: Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 3 - Via Francesco Martinengo Colleoni, 6

Destinazione	Parametro	Superficie reale londa Mq	Coefficiente	Superficie equivalente Mq
ABITAZIONE PIANO PRIMO	Superficie reale londa	Mq 115,00	1,00	Mq 115,00
Balcone	Superficie reale londa	Mq 10,00	0,33	Mq 3,30
TOTALE		Mq 125,00		Mq 118,30

Superficie equivalente TOTALE Mq 118,30 arrotondato a **Mq 118,00**

6. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene di costituire l'appartamento sub 3 in un Lotto indipendente, considerando la sua posizione al primo piano, servito da scala esclusiva.

7. STATO DI POSSESSO

L' immobile è occupato da inquilini.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2):

8.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base delle superfici lorde rilevate del bene.

Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima.

Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto dell' Unità Immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Ufficio Tecnico del Comune di Scanzorosciate (Bg).

8.3 Valutazione corpo:

Scanzorosciate (Bg)

- Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 3 - Via Francesco Martinengo Colleoni, 6

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i> €
ABITAZIONE PIANO PRIMO	Mq 118,00	€ 750,00 al Mq	€ 88.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 88.500,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto - detrazione del 10 %			- € 8.850,00
Valore corpo			€ 79.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.650,00

Arrotondato a € 80.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 3	Abitazioni di tipo economico [A/3]	Mq 118,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00

TOTALE VALORE LOTTO 2) € 80.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2):

€ 80.000,00 - € 2.000,00 (ONERI DI REGOLARIZZAZIONE) = **€ 78.000,00**

8.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2)

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

€ 78.000,00.

L' Esperto alla stima

Data 16/09/2022

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente Perizia:

- Comune Scanzorosciate (Bg)
- Estratto P.G.T. - Tavola C1 - Scala 1 : 5000
- Estratto P.G.T. - Tavola C2 - Scala 1 : 1000

- ESTRATTO MAPPA - C.T. - Comune Scanzorosciate (Bg)
Foglio nominale 9 - Foglio reale 10

LOTTO 1)

- Planimetria Unità Immobiliare
Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 705

- VISURE STORICHE
Comune di Scanzorosciate (Bg)
- Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 705
- F. 2 mapp. 2107

- PLANIMETRIA CATASTALE
Comune Scanzorosciate (Bg)
Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 705

- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - F. 2 Mapp. 2107
C.D.U. 32/2022 - GT/SF/ga del 08/09/2022

LOTTO 2)

- Planimetria Unità Immobiliare
Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 3

- VISURA STORICA
Comune di Scanzorosciate (Bg)
Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 3

- PLANIMETRIA CATASTALE
Comune di Scanzorosciate (Bg)
Sez. SC - F. 10 mapp. 155 Sub 3
- Copia Istanza all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali
con Ricevute invio PEC

- Documentazione fotografica
- Scheda di controllo esecuzione immobiliare
- Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziatati

Data, 16/09/2022

L' Esperto alla stima

[REDACTED]