

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 235/2022

**PROMOSSA DA**  
MAIOR SPV S.R.L.,

**CONTRO**

xxxxxx Sig.a.  
xxxxxx Sig.a.  
xxxxxx xx Sig  
xxxxxxxxx Sig

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Nicola Casali  
**Codice fiscale:** CSLNCL70A29A794C  
**Studio in:** P.zza Italia 19 - 24022 Alzano Lombardo  
**Telefono:** 035-0484022  
**Email:** casali.nicola@gmail.com  
**Pec:** studiotecnico@pec.servizipec.eu

Beni in Villongo (BG)

## INDICE

**Lotto: 001 - unità residenziale di ampie dimensioni**

**Lotto: 002 - terreno edificabile con soprastante manufatto**

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ

**Creditore Procedente:** MAIOR SPV S.R.L.,

**Esecutato:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Nicola Casali

**Data nomina:** 04-07-2022

**Data giuramento:** 06-07-2022

**Data sopralluogo:** 24-08-2022

**Cronologia operazioni peritali:** ulteriore accesso in data in data 06-10-2022 per verificare manufatto 3513 ora accessibile; - richiesta di proroga il 12-10-2022 concessa dal Giudice - sopralluogo presso ufficio tecnico per accesso pratica edilizie 25-10-22

Beni in **Villongo (BG)**  
via Kennedy 14

## **Lotto: 001 - unità residenziale di ampie dimensioni**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: 1 - casa padronale con ampio parco.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Villongo (BG) CAP: 24030, VIA KENNEDY 14 / VIA LORESCHI SN**

Note: LOTTO 1 - VILLA UNIFAMILIARE DI AMPIE DIMENSIONI CON AREA ESTERNA, il lotto e' composto da: edificio unifamiliare MAPP 476 SUB 701 (prop. 1000/1000) + MAPP 1853 (prop. 10/12 con piccolo fabbricato da demolire) + MAPP 2922 (prop. 10/12) area urbana.

#### **MAPPALI 476/701**

**Quota e tipologia del diritto**

**96/132** di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**12/132** di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**12/132** di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**12/132** di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

#### **MAPPALI 1853 + 2922**

**Quota e tipologia del diritto**

**8/12** di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**1/12** di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**1/12** di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Eventuali comproprietari:**

xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx

#### **Identificato al catasto Fabbricati MAPP 476 SUB 701:**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

#### **Identificato al catasto Fabbricati MAPP 1853:**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

#### **Identificato al catasto Fabbricati MAPP 2922:**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

SI

Note generali: si segnala di rilievo quanto segue: L'attuale accesso dalla via Kennedy, si svolge sui mappali 2145 e 1949, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO. Gli stessi sono intestati ancora al de cujs xxxxxxxxxxx (marito/ padre degli intervenuti); probabilmente in fase di redazione della successione gli stessi sono stati "dimenticati"; inoltre catastalmente una porzione della strada comunale "via Loreschi" è stato occupata e inglobata nella proprietà. L'edificio unifamiliare, comunque ha anche un ulteriore accesso dalla strada pubblica via Loreschi (presenza di cancello carrale e pedonale) attualmente non utilizzato. si allega estratto catastale colorato con evidenziato quanto sopra. Con l'atto di provenienza notaio Santus del 22/07/2011 i sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquistavano le quote cadute in successione (relativamente al solo mappale 476 sub 701) dal fratello xxxxxxxxxxxxxxxx **DIFFERENDO IL PAGAMENTO**

**CONCORDATO DI EURO 63.500 entro il 22/07/2026. AD OGGI DETTO PAGAMENTO NON E' MAI STATO EFFETTUATO.**

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al corpo 1 - casa padronale con ampio parco**

ampio edificio residenziale, con numerose pertinenze esterne, costruito nel 1956 e ampliato nel 1966.

Superficie complessiva di circa mq **2.371,00**

E' posto al piano: t/1/2

L'edificio è stato costruito nel: 1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 / 3.00

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

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** fabbricato residenziale di ottima pregio architettonico ma bisognoso di un radicale intervento di ristrutturazione e efficientamento energetico

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>

	rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Impianti (conformità e certificazioni)**

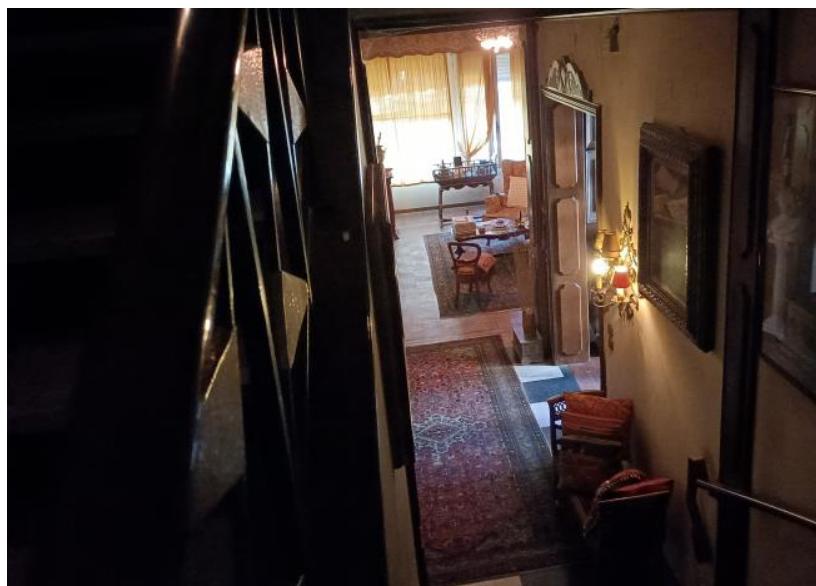
<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1966
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	CALDAIA MURALE
<i>Stato impianto</i>	pessimo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1966
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



vista principale



soggiorno 1



scala zona notte



camera



cantina

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### **Numero pratica: 11/1956**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/08/1956 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/03/1958 al n. di prot.

#### **Numero pratica: 19/1966**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/06/1966 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: 1 - casa padronale con ampio parco.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Villongo (BG) CAP: 24030, VIA KENNEDY 14 / VIA LORESCHI SN**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL MANUFATTO COSTRUITO SUL MAPPALE 1853, E' ACCATASTATO MA NON SONO STATO RISCONTRATI ESTREMI AUTORIZZATIVI. SI TRATTA DI STRUTTURA DI UN PIANO A DESTINAZIONE MAGAZZENO, ATREZZI DA GIARDINO, ECC ECC

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE

Descrizione delle opere da aggiornare: TIPO MAPPALE PER DEMOLIZIONE + SOSTITUZIONE SCHEDA CATASTALE

Note: IL FRABBRICATO PRINCIALE HA DIMENSIONI IMPORTANTI E AMPI SPAZI ACCESSORI. DETTO MANUFATTO E' SUPERFLUO E NON NECESSARIO

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: 1 - casa padronale con ampio parco.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Villongo (BG) CAP: 24030, VIA KENNEDY 14 / VIA LORESCHI SN**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	approvate con delibera CC n. 1 del 26 02 2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	saturo
Rapporto di copertura:	nn
Altezza massima ammessa:	nn
Volume massimo ammesso:	nn
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	la volumetria a disposizione si 900 mc pari a 300 mq viene valutata nel lotto 2 (mappali 2899 e 3513).

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: 1 - casa padronale con ampio parco.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Villongo (BG) CAP: 24030, VIA KENNEDY 14 / VIA LORESCHI SN**

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

Note: SI

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

xxxxxxxxxxxxxx

**- Trascrizione pregiudizievole:**

xxxxxxxxxxxxxx

**Dati precedenti relativi ai corpi: 1 - casa padronale con ampio parco**

## 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: 1 - casa padronale con ampio parco**

**Abitazione in villini [A7] sito in Villongo (BG), VIA KENNEDY 14 / VIA LORESCHI SN**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 3000.

**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:** Non c'e' ammnistratore

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** niente da segnalare

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**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:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: 1 - casa padronale con ampio parco**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Sviluppo delle superfici con misura diretta in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE P1	sup lorda di pavimento	295,00	1,00	295,00
APITAZIONE P2	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
TERRAZZO P2	sup lorda di pavimento	70,00	0,30	21,00
TERRAZZO P1	sup lorda di pavimento	20,00	0,30	6,00
PORTICO	sup lorda di pavimento	80,00	0,20	16,00
ACCESSORI PT	sup lorda di pavimento	250,00	0,50	125,00
VERDE ESTERNO PARCO	sup lorda di pavimento	1.300,00	0,02	26,00
VERDE ESTERNO PARCO	sup lorda di pavimento	300,00	0,10	30,00
		<b>2.371,00</b>		<b>575,00</b>

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: Intero Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

stima sintetico comparativa

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di VILLONGO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI IN VILLONGO  
immobiliare.it  
tecnocasa  
casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 800/ 1000.

**12.3 Valutazione corpi:**

**1 - casa padronale con ampio parco. Abitazione in villini [A7]**

**Villongo (BG), via Kennedy 14**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 600.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 610.720,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
ABITAZIONE P1	295,00	€ 1.000,00	€ 295.000,00
APITAZIONE P2	56,00	€ 1.000,00	€ 56.000,00
TERRAZZO P2	21,00	€ 800,00	€ 16.800,00
TERRAZZO P1	6,00	€ 800,00	€ 4.800,00
PORTICO	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
ACCESSORI PT	125,00	€ 1.000,00	€ 125.000,00
VERDE ESTERNO PARCO	26,00	€ 800,00	€ 20.800,00
VERDE ESTERNO PARCO	30,00	€ 800,00	€ 24.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 600.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 555.200,00
villa singola con parco aumento del 10.00%	€ 55.520,00
Valore corpo	€ 605.360,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 605.360,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1 - casa padronale con ampio parco	Abitazione in villini [A7]	575,00	€ 605.360,00	

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 60.536,00

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore MAP-PALE 1853 + 2922: € 27.100,00

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

demolizione fabbricato accessorio mapp 1853 € 4.000,00

**TOTALE VALORE STIMATO** € 521.724,00

**Valore di stima suddiviso per quota di diritto:**

Valore intero **10/10** mappale 476 sub 701 € 470.000,00

Valore quota **10/12** mappale 2922 + 1853 (arrotondato per leggero difetto) € 50.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto 1:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 520.000,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

tassa di registro

## Lotto: 002 - terreno edificabile con soprastante manufatto

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 2 - terreno edificabile.

sito in Villongo (BG) CAP: 24030, TRASFERSALE DI VIA VALLE (STRADA PRIVATA)

Note: LOTTO 2 costituito da terreno edificabile. fanno parte di detto lotto il mappale 2899 e il mappale 3513 (ove insiste piccolo manufatto).

#### **MAPPALE 2899 + 3513**

Quota e tipologia del diritto

8/12 di xxxxxxxxxxxxxxxx

1/12 di xxxxxxxxxxxxxxxx

1/12 di xxxxxxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

#### **Identificato al catasto Fabbricati mappale 3513 :**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

#### **Identificato al catasto Fabbricati mappale 2899**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

si

*Note generali: L'ACCESSO AVVIENE DA STRADA PRIVATA (E' UNA TRASFERSALE DI VIA VALLE). I VENDITORI A SUO TEMPO SI ERANO RISERVATI DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE NONCHE DI IMPIANTI TECNOLOGICI A FAVORE DEL MAPPALE 2899 GIUSTO ATTO NOTAIO VASINI DI SARNICO DEL 29071999 REP 59008*

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

## Descrizione: di cui al corpo 2 - terreno edificabile

TERRENO EDIFICABILE IDENTIFICATO NEL PGT VIGENTE COME VD4 SLP 300 VOLUME 900 MC sviluppo in altezza 2 piani.

E' costituito da libera composta da fabbricato (mapp 3513) con area esterna + area incolta (mapp 3899)

Superficie complessiva di circa mq **2.150,00**

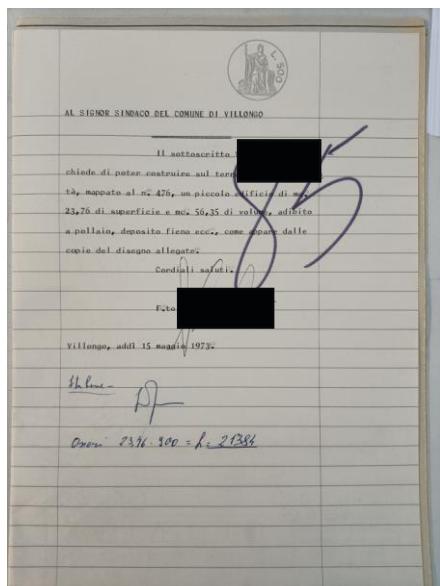
il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante  
 Sistemazioni agrarie no  
 Sistemi irrigui presenti no  
 Colture erbacee no  
 Colture arboree no  
 Selvicolture no

**Stato di manutenzione generale:** scarso

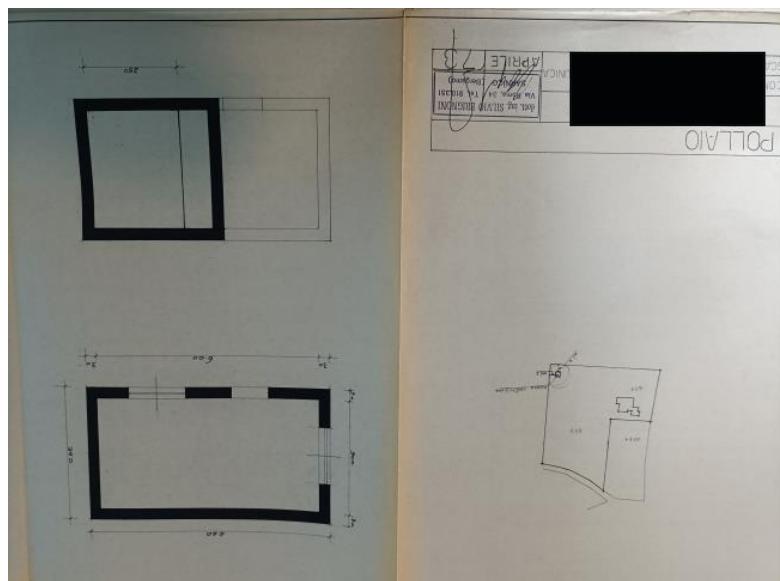
**Condizioni generali dell'immobile:** e' stato autorizzato con aut. 85 del 1973 il piccolo fabbricato esistente sul mappale 3513; di fatto e' un accessorio per attrezzi agricoli (anche se accatastato come residenza), in totale stato di abbandono.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



## aut edilizia



elab grafico allegato



ESTRATTO PGT



STRADINA DI ACCESSO AL LOTTO 3513 + 2899



LOTTO INCOLTO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 15 1973**

Intestazionexxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE POLLAILO E FIENILE

Oggetto: nuova costruzione

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: 2 - terreno edificabile.**

**sito in Villongo (BG) CAP: 24030, TRASFERSALE DI VIA VALLE (STRADA PRIVATA)**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: 2 - terreno edificabile.**

**sito in Villongo (BG) CAP: 24030, TRASFERSALE DI VIA VALLE (STRADA PRIVATA)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	allegate al pgt vigente approvato con delibera CC 1 DEL 26 02 2008 MODIFICATA E INTEGRATA CON VARIANTI APPROVATE CON DELIBERE N. 9 DEL 08.05.2015 E N. 5 DEL 03.04.2017
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VOLUMETRIA DEFINITA
Rapporto di copertura:	nn
Altezza massima ammessa:	2 PIANI
Volume massimo ammesso:	900
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: 2 - terreno edificabile.**

**sito in Villongo (BG) CAP: 24030, TRASFERSALE DI VIA VALLE (STRADA PRIVATA)**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il manufatto insistente sul mappale 3512 e' stato autorizzato dal comune giusta aut. edilizia 85-1973 come accessorio; di fatto e' stato accatastato come abitazione

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**- Trascrizione pregiudizievole:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Dati precedenti relativi ai corpi: 2 - terreno edificabile**

## 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: 2 - terreno edificabile  
sito in Villongo (BG), TRASFERSALE DI VIA VALLE (STRADA PRIVATA)**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500.**

**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:** Non c'e' ammnistratore

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** niente da segnalare

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**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:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: 2 - terreno edificabile**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Sviluppo delle superfici con misura diretta in loco

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SUP. LOTTO	sup reale linda	2.150,00	1,00	2.150,00
		<b>2.150,00</b>		<b>2.150,00</b>

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:

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: area libera composta da fabbricato (mapp 3513) con area esterna + area incolta (mapp 3899)

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

stima sintetico comparativa

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di VILLONGO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI IN VILLONGO  
immobiliare.it  
tecnocasa  
casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1000.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### 2 - terreno edificabile.

#### Villongo (BG), via Kennedy 14

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 150.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 215.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUP. LOTTO	2.150,00	€ 100,00	€ 215.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 150.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 215.000,00
Valore corpo			€ 182.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 182.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 152.083,33

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
2 - terreno edificabile		2.150,00	€ 182.500,00	€ 152.083,33

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 236.250,00

Valore diritto e quota € 196.875,00

Detrazione per vendita di quota non intera	€ 46.875,00
--------------------------------------------	-------------

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto 2 per la quota di proprieta' di 10/12:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 150.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

tassa di registro

30-10-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Nicola Casali**