

Beni in **Costa Di Mezzate (BG)**
Via Cavallera, 4

Lotto: 001 - Appartamento e Autorimessa



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A - Appartamento.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cavallera, 4

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di OMISS - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISS

Regime Patrimoniale: in regime di comunione dei beni con OMISS

- 1/2 di OMISS - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISS

Regime Patrimoniale: in regime di comunione dei beni con OMISS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISS

foglio 7, particella 12580, subalterno 3, indirizzo Via Cavallera, 4, piano T-S1, comune COSTA DI MEZZATE, categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, superficie 111, rendita € 438,99

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/01/2008 Repertorio n.: 14031 Rogante: OMISS Sede: BERGAMO

Confini:

dell'appartamento: prospetto su cortile da due lati, altro appartamento di altra proprietà.

della cantina: autorimessa di altra proprietà, cantina di altra proprietà, corridoio di accesso, cortile comune.

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

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Identificativo corpo: **B - Autorimessa.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cavallera, 4

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di OMISS - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISS

Regime Patrimoniale: in regime di comunione dei beni con OMISS

- 1/2 di OMISS - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISS

Regime Patrimoniale: in regime di comunione dei beni con OMISS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 1258, subalterno 15, indirizzo Via Cavallera, sn, piano S1, comune COSTA DI MEZZATE, categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, superficie 20 mq, rendita € 19,37

Confini: altra proprietà, cortile comune, altra proprietà.

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

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.



2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di un appartamento e di una autorimessa posti rispettivamente al piano rialzato ed piano seminterrato di un fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra, senza ascensore, composto da due palazzine unite da un vano scala comune con 8 appartamenti e 8 autorimesse. L'immobile è ubicato in Località Cavallera, area prettamente agricola posta al confine sud del comune di Costa di Mezzate, a 200 mt dal tracciato autostradale Milano -Venezia e confinante a est con l'area industriale del comune di Bolgare.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: industriali e agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 Milano-Venezia a 5 km circa, Aeroporto di Orio al Serio a 10 km circa

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento**

Appartamento, al piano rialzato, con superficie commerciale di 105.50 mq lordi composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere e un bagno. L'appartamento inoltre è servito da un balcone di 10.00 mq e una cantina di 6.00 mq lordi.

L'immobile presumibilmente in parte ristrutturato al suo interno da una decina d'anni circa, presenta pavimenti e rivestimenti in monocottura ceramica, impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia murale interna (Vaillant), elementi riscaldanti a piastra in alluminio e cronotermostato analogico. Il bagno è completo di tutti gli accessori: water, bidet, doccia, lavello e attacco lavatrice. L'impianto elettrico è provvisto di quadro salvavita. I serramenti sono in PVC (tranne per la finestra del bagno in legno) con doppiopetro e tapparelle d'oscuro in PVC. L'unità inoltre è dotata di zanzariere, impianto citofonico e aria condizionata monosplit, con unità esterna appesa in corrispondenza del balcone e unità interna nel disimpegno della zona notte.

E' posto al piano: rialzato

l'intero fabbricato è stato edificato nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008 (presunto)

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|--------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Termoatonomo |
| Stato impianto | Funzionante |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista esterna ingresso al vano scala condominiale



Vista zona giorno



Vista zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista del bagno



Vista di una camera



Vista della Cantina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Autorimessa**

Unità immobiliare ad uso autorimessa avente superficie commerciale di 19.00 mq lordi. Presenta pavimento in ceramica, basculante in lamiera preverniciata ed un attacco acqua.



Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1969

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |



3. PRATICHE EDILIZIE**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cavallera, 4****Numero pratica: 1/69**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentata in data 07/01/1969 e rilasciata il 16/01/1969

Abitabilità rilasciata con decorrenza dal 03/12/1969 al n. di prot.1453

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Autorimessa**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cavallera, 4**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica dei tavolati interni.

Regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia di Sanatoria

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B - Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cavallera, 4**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | n.2 del 22/03/2012 e variante n.7 del 08/04/2019 |
| Zona omogenea: | R2 Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee art.27 |

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Autorimessa**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cavallera, 4**

Sono state riscontrate alcune modifiche interne dei locali opportunamente corrette con procedura DOCFA e redazione nuova scheda catastale.

Identificativo corpo: B - Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cavallera, 4**

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: OMISS proprietario ante ventennio

Proprietario: OMISS dal **30-12-1993** al **15/01/2008**. In forza di atto a rogito di OMISS, in data 30/12/1993, ai nn. 10969/1684; trascritto a Bergamo, in data 24/01/1994, ai nn. 2407/1834.

Proprietari: OMISS coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno di proprietà dal **15/01/2008** ad **oggi (attuali proprietari)**. In forza di atto di compravendita a rogito di OMISS, in data 15/01/2008, ai nn. 14031/1193; trascritto a Bergamo, in data 23/01/2008, ai nn. 4847/3103.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: **A - Appartamento** e **B - Autorimessa**



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISS contro OMISS; Derivante da: Atto di mutuo fondiario rep.14032/1194 in Notar OMISS del 15/01/2008; Iscritto a Bergamo in data 23/01/2008 ai nn. 4848/863; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della OMISS con sede OMISS contro OMISS; Derivante da: Pignoramento n.9573 del 02/10/2018 trascritto a Bergamo in data 27/11/2018 ai nn. 57421/39395.

Dati precedenti relativi ai corpi: **A - Appartamento** e **B - Autorimessa**



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 risultano ulteriori gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 680.00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non specificati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile è dotato di un'ampia area esclusiva e di un locale al piano terra/seminterrato (EX) locale caldaia.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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



Dati precedenti relativi ai corpi: **A - Appartamento** e **B - Autorimessa**



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: **A - Appartamento**

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 105,50 | 1,00 | 105,50 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 10,00 | 0,33 | 3,30 |
| Cantina | sup lorda di pavimento | 6,00 | 0,50 | 3,00 |
| | | 121,50 | | 111,80 |

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.

Identificativo corpo: **B - Autorimessa**

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Autorimessa | sup lorda di pavimento | 19,00 | 1,00 | 19,00 |
| | | 19,00 | | 19,00 |

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unico lotto già suddiviso in due unità immobiliari indipendenti

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **A - Appartamento**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Costa Di Mezzate (BG), Via Cavallera, 4
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: **B - Autorimessa**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Di Mezzate (BG), Via Cavallera, 4
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: Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia (FIMAA).

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]
Costa Di Mezzate (BG), Via Cavallera, 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.800,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|----------------------------|
| Appartamento | 105,50 | € 1.000,00 | € 105.500,00 |
| Balcone | 3,30 | € 1.000,00 | € 3.300,00 |
| Cantina | 3,00 | € 1.000,00 | € 3.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | <u>€ 111.800,00</u> |

B - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Costa Di Mezzate (BG), Via Cavallera, 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.400,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Autorimessa | 19,00 | € 600,00 | € 11.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 11.400,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------------------|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A - Appartamento | Abitazione di tipo civile [A2] | 111,80 | € 111.800,00 | € 111.800,00 |
| B - Autorimessa | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 19,00 | € 11.400,00 | € 11.400,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**Identificativo corpo: A - Appartamento**

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

Valore del corpo detratte le spese di regolarizzazione € 110.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:Identificativo corpo: **A - Appartamento** € **110.000,00**Identificativo corpo: **B - Autorimessa** € **11.400,00****TOTALE** € **121.400,00****Allegati**

- Allegato A: disegno descrittivo;
- Allegato B: visure catastali;
- Allegato C: schede catastali;
- Allegato D: pratiche edilizie;
- Allegato E: spese condominiali;

26-04-2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Esperto alla stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it