

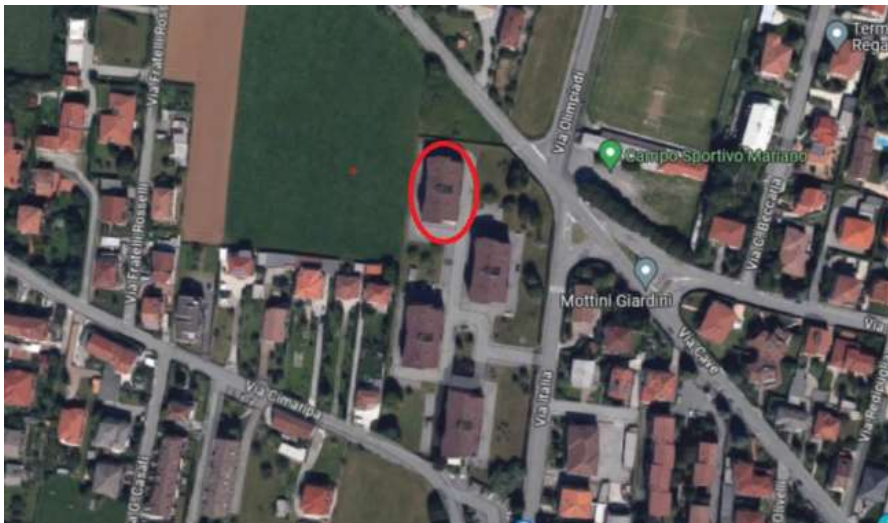
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 225/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana
Codice fiscale: FMNLR60P03A794N
Studio in: Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo
Telefono: 035 4124046
Email: arch.a.fiumana@awn.it
Pec: alberto.fiumana@archiworldpec.it

Beni in **Dalmine (BG)**
Località/Frazione **Mariano al Brembo**
Via Italia n. 21

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con box auto

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 5 |
| Corpo: A..... | 5 |
| Corpo: B..... | 5 |
| 2. DESCRIZIONE | 6 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 6 |
| Corpo: A..... | 6 |
| Corpo: B..... | 8 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 9 |
| Corpo: A..... | 9 |
| Corpo: B..... | 9 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 10 |
| Corpo: A..... | 10 |
| Corpo: B..... | 10 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 11 |
| Corpo: A..... | 11 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 11 |
| Corpo: A..... | 11 |
| Corpo: B..... | 11 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 11 |
| Corpo: A..... | 11 |
| Corpo: B..... | 12 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 12 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 12 |
| Corpo: A..... | 12 |
| Corpo: B..... | 12 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 13 |
| Corpo: A..... | 13 |
| Corpo: B..... | 13 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 13 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 13 |

| | |
|--|-----------|
| Corpo: A..... | 13 |
| 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 |
| Regime fiscale della vendita | 15 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-11-2023 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana

Data nomina: 29-06-2023

Data giuramento: 01-07-2023

Data sopralluogo: 25-07-2023

Cronologia operazioni peritali: In data 25/07/2023, ore 9:00, alla presenza dello scrivente esperto stimatore, della Custode Giudiziaria, avv. Federica Pedone, del rappresentante legale della società esecutata, OMISSIS, e della famiglia del conduttore, è stato svolto il sopralluogo presso i beni pignorati.

Beni in **Dalmine (BG)**
Località/Frazione **Mariano al Brembo**
Via Italia n. 21

Lotto: 001 - Appartamento con box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Dalmine (BG) frazione: Mariano al Brembo, Via Italia n. 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS proprietà per 1/1;

- foglio 5, **particella 3557, subalterno 22**, scheda catastale n. 1102/21 del 26/01/1989, indirizzo via Italia n. sn, piano S1 - T, comune Dalmine (Codice: D245) - Sezione Urbana: MA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € Euro 340,86

Confini: - Confini dell'appartamento al piano primo (Terra in Catasto) da nord in senso orario: - Vano scala comune, prospetti su cortile comune, altra unità immobiliare,

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B.

Box auto [C6] sito in Dalmine (BG) frazione: Mariano al Brembo, Via Italia n. 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS), proprietà per 1/1;

- foglio 5, **particella 3557, subalterno 5**, scheda catastale n. 1102/4 del 26/01/1989, indirizzo via Italia n. sn, piano S1, comune Dalmine (Codice: D245) - Sezione Urbana: MA, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie Totale: 17 mq., rendita € Euro 20,81

Confini: - Confini del box auto a piano terra (seminterrato in catasto) da nord in senso orario: - Vano scala comune, prospetto su cortile comune, altre unità immobiliari.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al corpo **A**

Appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra - Piano terra in Catasto) di un complesso immobiliare di civile abitazione di tipo plurifamiliare con area esterna comune, elevantesi a quattro piani fuori terra e denominato "Condominio Quartiere Giardino - Palazzina Edera", costituito da locale ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno giorno, due camere da letto, un bagno e disimpegno notte.

Di pertinenza dell'appartamento esiste un terrazzo posto a servizio del locale soggiorno e della cucina, avente superficie complessiva di circa mq. 12,50, nonché una cantina, posta al piano terra, avente superficie di circa mq. 3,00

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal vano scala comune condominiale, munito di ascensore, quest'ultimo servente tutti i piani del complesso immobiliare.

L'area comune di pertinenza del complesso immobiliare, ad uso cortile e giardino, è parzialmente recintata e comunica direttamente la via pubblica tramite accesso carrabile privo di cancello.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 83,50.

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: primo (secondo fuori terra - piano terra in Catasto)

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023 (Intervento di riqualificazione energetica e antisismica)

Ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni generali, con elementi costruttivi, finiture ed impianti in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------|---|
| <i>Copertura</i> | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone |
| <i>Fondazioni</i> | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone |
| <i>Scale</i> | tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone |
| <i>Solai</i> | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone |
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: c.a. condizioni: buone |

| | |
|--|---|
| <i>Travi</i> | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: anta doppia o singola a battente con vetro-camera materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: mediocre |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: "Cappotto" con pannelli termo-isolanti condizioni: buone |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: marmo, parquet incollato e piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti |
| <i>Plafoni</i> | materiale: stabilitura condizioni: sufficienti |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: anta singola a battente materiale: di sicurezza rivestito in legno condizioni: scarse |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti |
| <i>Scale</i> | posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Antenna collettiva</i> | tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Ascensore</i> | tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare |
| <i>Gas</i> | tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro |

| | |
|----------------|--|
| | condizioni: sufficienti conformità: da collaudare |
| <i>Idrico</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame e/o acciaio diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|-------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 1987 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | Autonomo |
| <i>Stato impianto</i> | sufficiente |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 1987 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | NO |
| 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> | SI |
| <i>Esistenza carri ponte</i> | NO |
| Scarichi: | |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i> | NO |

Descrizione: **Box auto [C6]** di cui al corpo **B**

Box auto posto al piano Terra (primo fuori terra - piano seminterrato in catasto) del complesso immobiliare in cui è posto l'appartamento di cui al precedente corpo A, costituito da un locale ad uso box auto.

L'accesso avviene direttamente dal cortile comune.

Il box auto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 15,50.

Superficie complessiva di circa mq **15,50**

E' posto al piano: terra (primo fuori terra - piano seminterrato in Catasto)

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023 (Intervento di riqualificazione energetica e antisismica)

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni generali, con elementi costruttivi, finiture ed impianti in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Copertura</i> | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone |
| <i>Fondazioni</i> | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone |
| <i>Solai</i> | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone |
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: c.a. condizioni: buone |
| <i>Travi</i> | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: muratura in laterizio e/o blocchi in cls e/o c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: sufficienti |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 1987 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | NO |
| 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> | SI |
| <i>Esistenza carri ponte</i> | NO |
| Scarichi: | |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i> | NO |

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Dalmine (BG) frazione: Mariano al Brembo, Via Italia n. 21

Identificativo corpo: B.

Box auto [C6] sito in Dalmine (BG) frazione: Mariano al Brembo, Via Italia n. 21

Numero pratica: 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/05/1987 al n. di prot. 6293 Anno 1987, n. 1576 R.C, Pratica edilizia n. 1011/magg.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus - CILAS

Per lavori: Riqualificazione energetica e sismica

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/11/2022 al n. di prot. 46965

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 3

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus - CILAS

Per lavori: Riqualificazione energetica e sismica

Oggetto: Integrazione CILAS prot. 46965 del 11/11/2022

Presentazione in data 20/03/2023 al n. di prot. 12335

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus - CILAS

Per lavori: Riqualificazione energetica e sismica

Oggetto: Integrazione CILAS prot. 46965 del 11/11/2022

Presentazione in data 29/05/2023 al n. di prot. 22137

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 5

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus - CILAS

Per lavori: Riqualificazione energetica e sismica

Oggetto: Integrazione CILAS prot. 46965 del 11/11/2022

Presentazione in data 26/07/2023 al n. di prot. 31967

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Dalmine (BG) frazione: Mariano al Brembo, Via Italia n. 21

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

Identificativo corpo: B.

Box auto [C6] sito in Dalmine (BG) frazione: Mariano al Brembo, Via Italia n. 21

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpi: A e B****Appartamento [A] sito in Dalmine (BG) frazione: Mariano al Brembo, Via Italia n. 21****Box auto [C6] sito in Dalmine (BG) frazione: Mariano al Brembo, Via Italia n. 21**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | del C.C. n. 115 del 20/11/2011 e n. 39 del 27/07/2019 |
| Zona omogenea: | Tessuto Urbano Consolidato - Ambito B3 - Piano Attuativo: R14 - Art. PdR 62 |
| Norme tecniche di attuazione: | - Destinazioni: Residenziale, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. - Modalità di intervento: Piano Attuativo R14; si applicano gli indici e i parametri dello specifico piano attuativo. Per gli aspetti di dettaglio si rimanda all'art. PdR 62 delle N.T.A. del Piano delle Regole di cui all'allegato n. 8 alla presente relazione. |
| 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: 16.698,10 mc. |
| Altezza massima ammessa: | h: 12,00 m |
| 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: A.****Appartamento [A] sito in Dalmine (BG) frazione: Mariano al Brembo, Via Italia n. 21**

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

Identificativo corpo: B.**Box auto [C6] sito in Dalmine (BG) frazione: Mariano al Brembo, Via Italia n. 21**

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

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

- OMISSIS

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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 [A] sito in , Via Italia n. 21

Nessuno

Identificativo corpo: B

Box auto [C6] sito in , Via Italia n. 21

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Appartamento [A] sito in Dalmine (BG), Via Italia n. 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.100,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Rifacimento tetto: Euro 671,06

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 1.745,61.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: Nessuna

Identificativo corpo: B

Box auto [C6] sito in Dalmine (BG), Via Italia n. 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 30,00.

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: SI

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: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------------|-----------------|--------------|--------------|------------------------|
| - Appartamento al piano primo | sup reale lorda | 83,50 | 1,00 | 83,50 |
| - Balcone | sup reale lorda | 12,50 | 0,33 | 4,13 |
| - Cantina | sup reale lorda | 3,00 | 0,33 | 0,99 |
| | | 99,00 | | 88,62 |

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 e delle cantine.

Identificativo corpo: B

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---------------------------|-----------------|--------------|--------------|------------------------|
| - Box auto al piano terra | sup reale lorda | 15,50 | 1,00 | 15,50 |
| | | 15,50 | | 15,50 |

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento di cui al mapp. 3557 sub. 22, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali e dimensionali, non risulta divisibile. Inoltre lo scorporo e la vendita separata dell'appartamento dal box auto di cui al mapp. 3557 sub. 5, svaluterebbe l'appartamento stesso. Pertanto l'appartamento con cantina ed il box auto, costituiscono un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativi corpi: A e B

Appartamento [A] sito in Dalmine (BG), Via Italia n. 21

Box auto[C6] sito in Dalmine (BG), Via Italia n. 21

Occupati da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 18/04/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Bergamo il 29/04/2016 al n. 1908

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 17/04/2024.

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

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Ciò considerato, la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa e pertanto sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta occupato con Contratto di Locazione 4+4 con seconda scadenza al 17/04/2024, la vetustà dell'immobile, edificato nell'anno 1987 e oggetto di intervento di Riqualificazione Energetica e antisismica "Superbonus" nell'anno 2023, la sua ubicazione, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico costruttive quali orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, ecc. nonché lo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Dalmine;

Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:**A. Appartamento [A]**

Dalmine (BG), Via Italia n. 21

Stima sintetica comparativa parametrica € 132.930,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| - Appartamento al piano primo | 83,50 | € 1.500,00 | € 125.250,00 |
| - Balcone | 4,13 | € 1.500,00 | € 6.195,00 |
| - Cantina | 0,99 | € 1.500,00 | € 1.485,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 132.930,00 |
| Valore corpo | | | € 132.930,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 132.930,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 132.930,00 |

B. Box auto [C6]**Dalmine (BG), Via Italia n. 21**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 13.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| - Box auto al piano terra | 15,50 | € 0,00 | € 0,00 |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 13.000,00 |
| Valore corpo | | | € 13.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 13.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 13.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Appartamento [A] | 88,62 | € 132.930,00 | € 132.930,00 |
| B | Box auto [C6] | 15,50 | € 13.000,00 | € 13.000,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 14.593,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 131.337,00

Valore diritto e quota € 131.337,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento: **€ 131.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad imposta di registro.

Allegati

Lotto 1: (Appartamento con box auto in Dalmine (BG): mapp. 3557 sub. 22 e mapp. 3557 sub. 5)

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale prot. T91581 del 03/07/2023;
- Allegato N. 3: Elaborato planimetrico catastale con elenco subalterni prot. 1102 del 26/01/1989;
- Allegato N. 4: Scheda planimetrica catastale Appartamento prot. 1102/21 del 26/01/1989;
- Allegato N. 5: Scheda planimetrica catastale Box auto prot. 1102/4 del 29/01/1989;
- Allegato N. 6: OMISSIS
- Allegato N. 7: OMISSIS
- Allegato n. 8: Estratto N.T.A. Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole - art. PdR 62;
- Allegato n. 9: OMISSIS

Bergamo, 23-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Fiumana