

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT spa**

contro: ***** omissis *****

N° Gen. Rep. **77/14**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-03-2018 ore 9:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELENA GELATO**



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
Lotto 001 - Appartamento bilocale con cantina
sito in Parre (BG), via Sottocorna, 1

Esperto alla stima: Arch. Francesco Rampinelli
Codice fiscale: RMPFNC70P07A794S
Studio in: Via Giacomo Quarenghi 52 - 24122 Bergamo
Telefono: 035.4592839
Fax: 035.4592839
Email: francescoramp@tiscali.it
Pec: francesco.rampinelli@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Informazioni sulla procedura

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-03-2018 ore 9.00
Creditore Procedente: UNICREDIT s.p.a. – c.f. 00348170101
Legale Creditore Procedente: Avv. Nicoletta SIMONCINI
Esecutati: * * * omissis * * * – c.f. ~~XXXXXXXXXXXX3300~~

2. Informazioni C.T.U.

Esperto alla stima: Arch. Francesco Rampinelli
Data giuramento: 12-06-2015
Data sopralluoghi: 22-07-2015

3. Dati Catastali

Bene: via Sottocorna n. 1 - Parre (BG) - 24020

Lotto: 001 – Appartamento trilocale con taverna e box

Identificativo corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali:

Appartamento: intestato per 1000/1000 in regime di separazione dei beni a * * * omissis * * *, nato in [REDACTED], c.f. ~~XXXXXXXXXXXX3300~~, censito al catasto fabbricati, foglio 28, particella 1128, subalterno 702 (graffato 2621/701), scheda catastale n. 4470 del 12/04/1990, indirizzo via Sottocorna n. 1, piano 1 (NdR: in realtà T in quanto piano di ingresso), comune Parre, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 52, rendita €103,29;

Cantina/ripostiglio: intestato per 1000/1000 in regime di separazione dei beni a * * * omissis * * *, nato in [REDACTED], c.f. ~~XXXXXXXXXXXX3300~~, censito al catasto fabbricati, foglio 28, particella 1128, subalterno 9, scheda catastale n. 17541/6 del 05/10/1988, indirizzo via Sottocorna n. 1, piani T-S1, comune Parre, categoria A/3, classe 1, consistenza 0,5 vani, superficie catastale mq 7, rendita €20,66.

4 Stato di possesso

Bene: via Sottocorna n. 1 - Parre (BG) - 24020

Lotto: 001 - Appartamento bilocale con cantina

Identificativo corpo: A
Possesso: Libero (occupato da debitore e proprio nucleo familiare)

5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Sottocorna n. 1 - Parre (BG) - 24020

Lotto: 001 - Appartamento bilocale con cantina

Identificativo corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (parz.)

6. Creditori Iscritti

Bene: via Sottocorna n. 1 - Parre (BG) - 24020

Lotto: 001 - Appartamento bilocale con cantina

Identificativo corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit s.p.a. - Roma

7. Comproprietari non eseguiti

Beni: via Sottocorna n. 1 - Parre (BG) - 24020

Lotto: 001 - Appartamento bilocale con cantina

Identificativo corpo: A

Comproprietari: Nessuno

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Sottocorna n. 1 - Parre (BG) - 24020

Lotto: 001 - Appartamento bilocale con cantina

Identificativo corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

9. Prezzo

Bene: via Sottocorna n. 1 - Parre (BG) - 24020

Lotto: 001 - Appartamento bilocale con cantina

Prezzo da libero: €44.527,60

PREMESSA

In data 12.06.2015 il sottoscritto Francesco Rampinelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Bergamo al n. 1899 e all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo sezione architetti al n. 357, nominato esperto estimatore degli immobili pignorati nella presente procedura esecutiva immobiliare, compariva avanti il G.E. del Tribunale di Bergamo per accettare l'incarico e prestare giuramento di rito.

Ricevuti i quesiti del G.E., procedeva nei giorni successivi ad esaminare i fascicoli di causa e ad integrare la documentazione agli atti mediante ripetuti accessi (fisici e/o telematici) agli uffici delle PP.AA. interessate ed in particolare l'Ufficio del Catasto di Bergamo, la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Bergamo, l'Ufficio Tecnico del Comune di Parre (BG), l'Ufficio Anagrafe del medesimo comune, il Catasto Energetico della Regione Lombardia.

Il perito dava dunque congruo avviso all'esecutato, sia mediante lettera raccomandata sia per posta ordinaria (così da accrescere le probabilità di effettiva ricezione dell'informazione da parte del destinatario), del giorno e dell'ora stabiliti per il sopralluogo all'immobile pignorato (22.07.2017, h 14,00).

In tal giorno e ora pertanto il perito, effettuata la ricognizione esterna dell'immobile, si presentava presso l'alloggio pignorato ove trovava il debitore esecutato, che gli consentiva l'accesso ai beni oggetto di pignoramento. Il CTU, accertata l'identità del debitore, procedeva ad un'attenta ricognizione interna delle unità immobiliari, verificandone con rilievo metrico speditivo la rispondenza e la conformità agli atti in possesso delle PP.AA. e documentandone altresì fotograficamente la consistenza. Di detta attività stilava apposito verbale, sottoscritto dal debitore e allegato agli atti (cfr. verbale di accesso n. 1).

Dopo aver richiesto e ottenuto congrua proroga al deposito della relazione peritale a causa di tempi tecnici di indisponibilità dell'attestato di prestazione energetica e della sopravvenuta necessità di ulteriori accertamenti presso l'ufficio tecnico, in data 11.12.2015 la Cancelleria del Tribunale di Bergamo notificava al sottoscritto la sospensione della procedura per deposito di istanza di conversione del pignoramento. Successivamente, la Cancelleria comunicava al sottoscritto la decadenza del debitore dal beneficio concesso dal G.E. e la fissazione della data di udienza, con relativo invito al CTU a depositare l'elaborato peritale entro il termine – poi prorogato – del 10.02.2018.

Valutate dunque le caratteristiche della zona e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili in pubbliche banche dati, ed avendole confrontate con le caratteristiche implicite ed esplicite delle unità immobiliari in questione, provvedeva a redigere la seguente perizia di stima secondo la procedura standardizzata, con l'ausilio di apposito programma informatico.

Beni in Parre (BG)
via Sottocorna, 1

Lotto: 001 - Appartamento bilocale con cantina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Sottocorna n. 1.

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 di * * * omissis * * * – Piena proprietà
nato in [REDACTED], c.f. ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~, residenza: via Sottocorna n. 1 - Stato
Civile: coniugato – Regime patrimoniale: separazione dei beni

Appartamento così identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1000/1000 in regime di separazione dei beni a * * * omissis * * *, nato in [REDACTED]
[REDACTED], c.f. ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~ censito al catasto fabbricati, foglio 28, particella 1128,
subalterno 702 (graffato 2621/701), scheda catastale n. 4470 del 12/04/1990, indirizzo via Sottocorna n. 1,
piano 1 (Ndr: in realtà T in quanto piano di ingresso), comune Parre, categoria A/3, classe 1, consistenza
2,5 vani, superficie catastale mq 52, rendita €103,29

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/02/2003, Nota presentata con Modello Unico in atti dal
27/02/2003 Repertorio n.: 7076 Rogante: LETIZIA ANDREA Sede: GANDINO.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):
non specificato; le parti comuni consistono in: vano scale, disimpegni.

Confini:

l'appartamento confina a nord in parte con strada, in parte con androne comune; a est altra u.i.u.; a sud
prospetto su strada; a ovest con altra u.i.u.

Cantina/ripostiglio così identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: per 1000/1000 in regime di separazione dei beni a * * * omissis * * *, nato in [REDACTED]
[REDACTED], c.f. ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~, censito al catasto fabbricati, foglio 28, particella 1128,
subalterno 9, scheda catastale n. 17541/6 del 05/10/1988, indirizzo via Sottocorna n. 1, piani T-S1, comune
Parre, categoria A/3, classe 1, consistenza 0,5 vani, superficie catastale mq 7, rendita €20,66.

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/02/2003, Nota presentata con Modello Unico in atti dal
27/02/2003 Repertorio n.: 7076 Rogante: LETIZIA ANDREA Sede: GANDINO.

Confini:

la cantina/ripostiglio confina a nord con terrapieno, a est con scala comune, a sud con atrio comune, a
ovest con altra u.i.u.

2.DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Posizione semicentrale, a meno di cinque minuti a piedi dalla chiesa parrocchiale della frazione Ponte Selva, in zona residenziale servita. Il tessuto edilizio è piuttosto rado; non distanti sorgono le strutture scolastiche e sportive, nonché il centro commerciale. I fabbricati sono generalmente ben tenuti, quelli più antichi sono in buona parte recuperati. La zona è dotata di negozi di vicinato e di parcheggi. Contesto ambientale e paesaggistico pregevole.

Caratteristiche zona: centrale rispetto alla frazione di Ponte Selva, periferica rispetto al capoluogo.

Area urbanistica: residenziale, a traffico scorrevole, con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado, biblioteca civica, chiesa ed oratorio parrocchiale, centro sportivo, negozi al dettaglio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Clusone (BG).

Attrazioni paesaggistiche: corso del fiume Serio, pendici monti Alino e Vaccaro, altopiano di Clusone.

Attrazioni storiche: centro storico, chiesa parrocchiale di San Pietro, Santuario della SS. Trinità, sito archeologico in loc. Castello.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 0,1 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

Appartamento bilocale costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ampia camera da letto. Esposto a sud, termoautonomo, con accesso a livello della strada interna ma con l'affaccio verso valle posto a livello superiore rispetto al piano stradale principale. Dotato di cantina/ripostiglio accessibile da disimpegno comune, sviluppato su due livelli (ingresso e seminterrato).

Superficie complessiva di circa mq **61**.

E' posto ai piani: terra.

L'edificio è stato costruito in epoca remota (inizi '900).

L'unità immobiliare è stata ristrutturata nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,76.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio è complessivamente in sufficiente stato di manutenzione. Le finiture esterne sono di tipo corrente. L'appartamento ha finiture di livello economico ed è complessivamente in discrete condizioni. Data l'esposizione favorevole e la quota elevata rispetto al piano stradale, l'appartamento risulta luminoso e salubre.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: muratura portante ; condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde , materiale: legno ; condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: pietra ; condizioni: buone ; ubicazione: interna

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie a battente ; materiale: legno protezione: persiane ; materiale protezione: legno condizioni: buone note: vetrocamera
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimenti	materiale: piastrelle ceramica (angolo cottura, bagno) condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi probabilmente in ferro** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

IMPIANTI: CONFORMITA' E CERTIFICAZIONI

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Stato impianto	buono
Esiste la dichiarazione di conformità	n.d.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	il generatore è stato sottoposto a controlli e manutenzione
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità	n.d.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizz.	NO
---	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 41/88 del 25/08/1989 - n. prot. 1668.
 Intestazione: * * * omissis * * * per conto di Scudeletti Enzo et al.
 Richiesta: 01/06/1989
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori di: ristrutturazione edilizia
 Oggetto: fabbricato residenziale

Agibilità rilasciata in data 03/11/2000, n. prot. 7632.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Sottocorna n. 1.**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nulla da rilevare.

Note: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; L. 28 febbraio 1985 n. 47; L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
 (la dichiarazione di regolarità è resa ai fini della commerciabilità del bene, ai sensi della L. 47/1985).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Sottocorna n. 1.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	Cons. Com. n. 24 del 09/08/2012
Ambito:	Zona residenziale (R), ambito del tessuto consolidato (TC/B2) (N.T.A. art. 22).
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche ed indici: l'art. 22 delle Norme Tecniche disciplina gli usi ammessi: residenziale e complementari. Sono sempre ammissibili, con intervento diretto, gli interventi di cui all'art. 27, lettere a, b, c, d, e (compresa ristrutturazione pesante) della L.R. 12/2005. All'art. 31 sono riportati gli indici urbanistici trascritti qui sotto.
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:	1,3 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%

Altezza massima ammessa:	9,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nulla da eccepire.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica (normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12).

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Sottocorna n. 1.

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 di * * * omissis * * * – Piena proprietà

nato in [REDACTED], c.f. ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~, residenza: via Sottocorna n. 1 - Stato Civile: coniugato – Regime patrimoniale: separazione dei beni

Appartamento così identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1000/1000 in regime di separazione dei beni a * * * omissis * * *, nato in [REDACTED] [REDACTED] c.f. ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~ censito al catasto fabbricati, foglio 28, particella 1128, subalterno 702 (graffato 2621/701), scheda catastale n. 4470 del 12/04/1990, indirizzo via Sottocorna n. 1, piano 1 (NdR: in realtà T in quanto piano di ingresso), comune Parre, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 52, rendita €103,29.

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/02/2003, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2003 Repertorio n.: 7076 Rogante: LETIZIA ANDREA Sede: GANDINO.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

non specificato; le parti comuni consistono in: vano scale, disimpegni.

Confini:

l'appartamento confina a nord in parte con strada, in parte con androne comune; a est altra u.i.u.; a sud prospetto su strada; a ovest con altra u.i.u.

Cantina/ripostiglio così identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: per 1000/1000 in regime di separazione dei beni a * * * omissis * * *, nato in [REDACTED] [REDACTED] c.f. ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~ censito al catasto fabbricati, foglio 28, particella 1128, subalterno 9, scheda catastale n. 17541/6 del 05/10/1988, indirizzo via Sottocorna n. 1, piani T-S1, comune Parre, categoria A/3, classe 1, consistenza 0,5 vani, superficie catastale mq 7, rendita €20,66.

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/02/2003, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2003 Repertorio n.: 7076 Rogante: LETIZIA ANDREA Sede: GANDINO.

Confini:

la cantina/ripostiglio confina a nord con terrapieno, a est con scala comune, a sud con atrio comune, a ovest con altra u.i.u.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate differenze rilevanti tra lo stato di fatto e quanto registrato nella scheda agli atti. Non sono state riscontrate irregolarità, fatta eccezione per l'indicazione del piano, che è difforme per le due unità immobiliari (appartamento e ripostiglio), ancorché poste sullo stesso livello. Difformità, in ogni caso, non rilevante ai sensi della normativa vigente.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze degli atti catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale (resa ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

*** omissis ***, nato a [REDACTED], piena proprietà, in regime di separazione dei beni, **dal 24/02/2003 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita a firma di notaio dott. Andrea Letizia in data 24/02/2003 ai nn. 7076/426 trascritto a Bergamo in data 26/02/2003 ai nn. 10538/7017

Titolare/Proprietario:

*** omissis ***, nato a [REDACTED] (usufruttuario) e *** omissis ***, nato a [REDACTED] [REDACTED] (nudo proprietario), **proprietari da data antecedente il ventennio e fino al 24/02/2003** in forza di atto di compravendita a firma di notaio dott. Marco Valerio Franco in data 22/12/1988 ai nn. 19171/2190, trascritto a Bergamo in data 27/12/1988 ai nn. 35638/25281.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ABBEY NATIONAL BANK - MILANO, contro *** omissis *** e *** omissis *** (e *** omissis *** quale debitore non datore di ipoteca), a firma di notaio dott. Andrea Letizia in data 24/02/2003 ai nn. 7075 rep. iscritto a Bergamo in data 26/02/2013 ai nn. 10537/2613. Importo ipoteca: Euro 96.578,00; importo capitale: EUro 48.289,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT spa - Roma contro *** omissis ***, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 20/01/2014 ai nn. 568/2014 rep. trascritto a Bergamo in data 11/03/2014 ai nn. 9045/6573.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Sottocorna n. 1.

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: n.d.

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): n.d.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Le parti comuni consistono in: vani scala, disimpegni, corselli.

Attestazione Prestazione Energetica: n. 16158-000030/15 del 07/08/2015, valido fino al 07/08/2025 (CEER – Regione Lombardia)

Indice di prestazione energetica: classe G (282,60 kWh/mqa)

Note indice di prestazione energetica: n.d.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
pt – SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	22,22	1,00	22,22
pt - CAMERA	sup lorda di pavimento	30,92	1,00	30,92
pt – DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	1,07	1,00	1,07
pt – BAGNO	sup lorda di pavimento	6,59	1,00	6,59
		60,80		60,80

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 o cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 1 – 2017

Zona: CENTRALE/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

Accessori:

- A1. Cantina/ripostiglio posto al piano terra - seminterrato, costituisce una pertinenza dell'abitazione accessibile da disimpegno comune al livello dell'ingresso. Dotato di scala interna per raggiungere la quota inferiore (piano seminterrato). Sviluppa una superficie complessiva di ca. 7,79 mq
Valore a corpo: **€3.000,00**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene pignorato è un unico corpo indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero (occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata secondo il metodo comparativo a partire da valori medi al metro quadro forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, rivisti e adattati in base all'esperienza, ponderando attentamente fattori estrinseci (quali la localizzazione, la zona, la facilità dei collegamenti, la dotazione di servizi, la possibilità di parcheggio) e fattori intrinseci (quali lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il livello delle finiture e l'efficienza degli impianti, il taglio dell'alloggio, l'esposizione, l'accesso).

- L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'AdE (OMI) fornisce valori ordinari medi, per immobili economici in normale stato di manutenzione, tra i 700 e gli 800 Euro al metro quadro.

- Il bollettino APPE restituisce valori ordinari medi tra i 700 e i 900 Euro al metro quadro per gli immobili ristrutturati da più di 15 e meno di 40 anni.

- Il sito www.mercato-immobiliare.info restituisce valori medi per appartamenti in zona a Euro 1.100 al metro quadro, ma la ricerca è stata necessariamente estesa a Clusone, dove i valori immobiliari sono mediamente più alti, e pertanto è un dato poco rappresentativo.

- Il sito www.borsinoimmobiliare.it indica valori medi grezzi compresi tra Euro 700 e Euro 870 al metro quadrato: applicando gli opportuni coefficienti (+0% per il combinato di età e stato di conservazione, +5% per riscaldamento autonomo, +5% per vista esterna, +5% per luminosità) si ottengono valori compresi tra Euro 805 e Euro 1.005 al metro quadro.

Il valore medio risultante (media aritmetica) è di Euro 818 al metro quadro.

Tutto ciò considerato, si ritiene corretto assumere un **valore medio parametrico di Euro 820,00 al metro quadro** per l'appartamento computato sulla superficie lorda ragguagliata, compresa la quota delle parti comuni; per il ripostiglio si assume il **valore a corpo di Euro 3.000**.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Parre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2017;

OMI - Agenzia delle Entrate: rilevazione primo semestre 2017;

www.borsinoimmobiliare.it (Tecnoborsa).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100 ca.;

Altre fonti di informazione:

www.mercato-immobiliare.info (rilevazione statistica annunci immobiliari);

www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliari);

www.cercacasa.it (annunci FIAIP).

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] sita a Parre (BG) in via Sottocorna n. 1.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
pt – SOGGIORNO	22,22	€820,00	€18.220,40
pt - CAMERA	30,92	€820,00	€25.354,40
pt – DISIMPEGNO	1,07	€820,00	€877,40
pt – BAGNO	6,59	€820,00	€5.403,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€49.856,00
Valore corpo			€49.856,00
Valore accessori			€3.000,00
Valore complessivo intero			€52.856,00
Valore complessivo diritto e quota			€52.856,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con cantina	60,80	€52.856,00	€52.856,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%)	- €7.928,40
Decurtazione del valore	€0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- €400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€44.527,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€44.527,60

02-03-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Rampinelli

