

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 389/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi
Codice fiscale: CLMDDM66P10E901D
Studio in: Via Puccini 4 - 24030 Mapello
Telefono: 035-908489
Email: studiogeomcolombi@gmail.com
Pec: davide.matteo.colombi.manzi@geopec.it

Beni in **Credaro (BG)**
Località/Frazione
via Delle Menzane 10

INDICE

Lotto: 001 - SUB. 4 - 8 - 47

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

Lotto: 002 - SUB. 43

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	16
Corpo: AUTORIMESSA	16
2. DESCRIZIONE	16
DESCRIZIONE GENERALE	16
Corpo: AUTORIMESSA	17
3. PRATICHE EDILIZIE	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	20
Corpo: AUTORIMESSA	20
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	20
Corpo: AUTORIMESSA	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: AUTORIMESSA	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
Corpo: AUTORIMESSA	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: AUTORIMESSA	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
11. STATO DI POSSESSO	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2024

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi

Data nomina: 30-10-2023

Data giuramento: 31-10-2023

Data sopralluogo: 14-11-2023

Cronologia operazioni peritali: La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso Efisystem come obbligatoriamente richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate. Documentazione consegnata allo scrivente: Certificazione Notarile ai sensi della legge 302/1998 a firma dott. Notaio Nicolò Tiecco, notaio in Perugia, alla quale si fa completo riferimento per i vincoli, oneri giuridici e passaggi al ventennio. Trattasi di porzioni di complesso immobiliare a destinazioni abitazione (n°14 abitazioni con cantina pertinenziale), box (n°16 tra box). Il complesso condominiale è denominato "Condominio Dell'Uria", posto in via delle Menzane n°10, servito da ingresso pedonale e carrale avente accesso da via Delle Menzane. In data 14/11/2023 di essermi recato presso gli immobili oggetto dell'Esecuzione per la verifica esterna ed interna dell'unità immobiliare mapp.2409 (Lotto 1 sub.4-8-47) consistenti in un appartamento al 1° piano, cantina e autorimesse al piano interrato; (Lotto 2 sub.43) consistente in una autorimessa al piano interrato; In detta circostanza, sono stati controllati: la suddivisione dei vani, le finiture, il grado e lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, l'occupazione degli immobili ed eseguito il rapporto fotografico sia interno che esterno. Di aver constatato che: gli immobili sub. 4-8-43-47 sono conformi alle planimetrie catastali. L'immobile sub.4 è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (ex A.C.E.) In seguito al sopralluogo, per le caratteristiche dell'intero immobile, ritengo opportuno procedere con l'individuazione di n°2 lotti: (Lotto 1 – appartamento sub.4, cantina sub.8 e box sub.47), (Lotto 2 – box sub.43), indicando per ciascun lotto il valore e la superficie. Di essermi recato successivamente in data 01/12/2023 presso l'ufficio tecnico del Comune di Credaro per una puntuale verifica delle autorizzazioni edilizie.

Beni in **Credaro (BG)**
via Delle Menzane 10

Lotto: 001 - SUB. 4 - 8 - 47

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Credaro (BG) CAP: 24060, VIA DELLE MENZANE N°10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata in India (EE) il 15/02/1974 e OMISSIS nato in India (EE) il 21/11/1973 per 1/2 ciascuno di piena proprietà., foglio 7, particella 2409, subalterno 4, indirizzo VIA DELLE MENZANE 10, piano 1, comune CREDARO, categoria A/2, classe 1, consistenza 5, rendita € 348,61

Derivante da: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. OMISSIS di Bergamo del 24/04/2007 rep. 15610/10138, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 09/05/2007 al n. 16579 di formalità; favore: OMISSIS nata in India (EE) il 15/02/1974 e OMISSIS nato in India (EE) il 21/11/1973 per 1/2 ciascuno di piena proprietà, contro: OMISSIS nato in Senegal (EE) il 04/06/1965 per 1/1 di piena proprietà.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): QUOTA INDIVISA PARI A 53,486/1000 (cinquantatre virgola quat-trocentoottantasei millesimi), sempre in diritto di proprietà, della porzione di area urbana ubicata all'ingresso del condominio, gravata dalla servitù di cui appresso, censita al N.C.E.U di Credaro, come segue: foglio 7, particella 2409 subalterno 60, via Luigi Cadorna n. SN, piano T, corte o resede di mq. 90>.

Confini: - appartamento prospetto su corte annessa al subalterno 3, subalterno 12, prospetto su corte annessa al subalterno 3 e vano scala; - cantina intercapedine, subalterni 9 e 50, subalterno 49, corridoio comune di accesso e subalterno 7; - autorimessa al sub.47 spazio condominiale al subalterno 1, subalterno 48, corsello comune di accesso da due lati e ancora spazio condominiale al subalterno 1; - area urbana mappale 2408 (ex 1797/b), stradina di accesso che si diparte dalla via Cadorna, mappale 2410 (ex 1797/d), mappale 2409 sub.1 e mappale 2409 sub.22.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata in India (EE) il 15/02/1974 e OMISSIS nato in India (EE) il 21/11/1973 per 1/2 ciascuno di piena proprietà., foglio 7, particella 2409, subalterno 8, indirizzo VIA DELLE MENZANE 10, piano S1, comune CREDARO, categoria C/2, classe 1, superficie 7, rendita € 7,95

Derivante da: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. OMISSIS di Bergamo del 24/04/2007 rep. 15610/10138, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 09/05/2007 al n. 16579 di formalità; favore: OMISSIS nata in India (EE) il 15/02/1974 e

OMISSIS nato in India (EE) il 21/11/1973 per 1/2 ciascuno di piena proprietà, contro: OMISSIS nato in Senegal (EE) il 04/06/1965 per 1/1 di piena proprietà.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): QUOTA INDIVISA PARI A 53,486/1000 (cinquantatre virgola quat-trocentoottantasei millesimi), sempre in diritto di proprietà, della porzione di area urbana ubicata all'ingresso del condominio, gravata dalla servitù di cui appresso, censita al N.C.E.U di Credaro, come segue: foglio 7, particella 2409 subalterno 60, via Luigi Cadorna n. SN, piano T, corte o resede di mq. 90>.

Confini: - cantina intercapedine, subalterni 9 e 50, subalterno 49, corridoio comune di accesso e subalterno 7;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata in India (EE) il 15/02/1974 e OMISSIS nato in India (EE) il 21/11/1973 per 1/2 ciascuno di piena proprietà., foglio 7, particella 2409, subalterno 47, indirizzo VIA DELLE MENZANE 10, piano S1, comune CREDARO, categoria C/6, classe 2, superficie 16, rendita € 19,83

Derivante da: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. OMISSIS di Bergamo del 24/04/2007 rep. 15610/10138, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 09/05/2007 al n. 16579 di formalità; favore: OMISSIS nata in India (EE) il 15/02/1974 e OMISSIS nato in India (EE) il 21/11/1973 per 1/2 ciascuno di piena proprietà, contro: OMISSIS nato in Senegal (EE) il 04/06/1965 per 1/1 di piena proprietà.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): QUOTA INDIVISA PARI A 53,486/1000 (cinquantatre virgola quat-trocentoottantasei millesimi), sempre in diritto di proprietà, della porzione di area urbana ubicata all'ingresso del condominio, gravata dalla servitù di cui appresso, censita al N.C.E.U di Credaro, come segue: foglio 7, particella 2409 subalterno 60, via Luigi Cadorna n. SN, piano T, corte o resede di mq. 90>.

Confini: - autorimessa al sub.47 spazio condominiale al subalterno 1, subalterno 48, corsello comune di accesso da due lati e ancora spazio condominiale al subalterno 1;

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Credaro dista circa 30 km da Bergamo, raggiungibile percorrendo la SP91. Il paese si divide in due macroaree: una residenziale (verso il fiume Oglio) e l'altra artigianale (al confine con i comuni di Villongo e Gandosso). Alle pendici del colle di Montecchio, tra il torrente Uria e il fiume Oglio, Credaro può essere considerato una galleria di cultura medievale. Le proprietà pignorate sono comprese in un complesso immobiliare posto in via Delle Menzane n°10, zona semi centrale del Comune di Credaro. Il complesso immobiliare denominato "Condominio Dell'Uria" ha al piano interrato una destinazione a boxes e cantine. Il piano terra ed il piano primo hanno destinazione abitativa. La copertura dell'edificio è a falde inclinate. Gli accessi alle unità residenziali pedonale che carrare avvengono da via Delle Menzane n°10. La zona, con traffico locale è caratterizzata da un'edilizia multipiano di varie epoche. Servizi della zona: municipio, banche, biblioteca, poliambulatorio, farmacia, scuole ecc.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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 di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA**

Caratteristiche zona:

L'unità immobiliare è posta nel Comune di Credaro (BG) a mt. 255 s.l.m. in via delle Menzane n°10 ed avente accesso carrale da via delle Menzane dalla strada comunale. Il complesso condominiale è denominato "Condominio Dell'Uria" e l'immobile è posto al 1° piano, cantina e box al piano interrato.

E' inserito in un contesto prettamente residenziale ed è servito da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è semicentrale rispetto al centro cittadino e a margine della zona agricola-collinare.

L'area di pertinenza del fabbricato è corsello pedonale e di manovra per gli autoveicoli al piano interrato.

Il mappale 2409 è inserito nel P.G.T. come: ART. UP1.4 – residenziale (NTA art.4.4).

Descrizione sommaria

Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità in oggetto, con accesso diretto da Via delle Menzane, è composto da un fabbricato di due piani fuori terra compreso il piano terra, costituito da più blocchi che lo identificano. L'immobile è di civile abitazione unifamiliare disposto su unico livello 1° piano, il piano interrato ha destinazione a boxes e cantine. La copertura dell'edificio è a falde inclinate.

Il sistema di costruzione è rappresentato da una struttura a telaio in calcestruzzo armato con elementi verticali costituiti da pilastri ed elementi orizzontali formati da travi e solai, il primo solaio in lastre di tipo Predalles e i superiori in latero cemento. Murature perimetrali in laterizio intonacate esternamente con intonaco cementizio tinteggiato, androne ingresso scale e parte delle abitazioni con telaio in alluminio e vetro. La copertura risulta formata da falde in latero-cemento e manto di copertura in coppi/tegole, camini prefabbricati in calcestruzzo e lattoneria in rame. Le aree comuni ed esclusive sono recintate con rete metallica e siepe. Le pavimentazioni dei percorsi sono in autobloccanti.

Recinzione lati su muretto in calcestruzzo con soprastante rete metallica, pavimento ingresso pedonale e carrale in autobloccante, con cancello pedonale/carrale in ferro verniciato a maglia semplice ad apertura automatizzata ed impianto citofonico. Porta d'ingresso condominiale in alluminio e vetro con apertura semplice, scala costruita in opera e rivestita in granito rosso con barriera parapetto in ferro verniciata a maglia semplice, serramenti vano scala in alluminio e vetro, pareti e soffitto a intonaco civile tinteggiato, balconi con parapetto in cls e ferro verniciata a maglia semplice.

Il piano interrato, destinato ad autorimesse e cantine, presenta pavimento in ceramica per le cantine e battuto di cemento per i box, pareti divisorie in blocchi di c.l.s. e basculanti metalliche zincate.

Abitazione sub.4 piano primo

Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, bagno, terrazzo a livello reparto notte e terrazzo a livello zona soggiorno.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 89,23 circa, terrazza notte mq. 10,64, terrazza soggiorno mq. 7,07,

I pavimenti delle zone giorno, dei bagni e delle camere sono in piastrelle ceramiche. Il bagno e la zona cottura sono rivestiti con piastrelle ceramiche, in tutte le altre stanze le pareti sono finite con intonaco al civile. Pavimentazione dei terrazzi in ceramica.

Le finestre presentano infissi in legno con termocamere e tapparelle in pvc. Le porte interne sono tamburate in legno.

Impianto idrico-sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda in cucina e nel bagno; sanitari in ceramica con rubinetteria normale in acciaio inox: lavabo, vaso water, bidet, vasca, attacco della lavatrice.

Impianto elettrico normale eseguito sottotraccia con punti luce a soffitto e a parete.

Impianto antenna TV, impianto citofonico e impianto telefonico condominiale.

Le finiture e il grado di manutenzione dell'edificio è da correlarsi al periodo di costruzione dello stesso, sebbene soggetto ad una periodica manutenzione.

L'unità immobiliare è allacciata a tutte le utenze primarie, compresa fognatura, acquedotto, gas-metano ed energia elettrica.

L'Impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas metano di rete con caloriferi in alluminio, caldaia pensile posizionata in apposito armadietto nella cucina.

Condizioni generali dell'appartamento: discrete

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne: buono

Box e cantina sub.47 – 8 piano interrato

Posti al piano interrato del complesso immobiliare, con accesso carraio da via delle Menzane tramite cancello automatico e successiva rampa di discesa/salita. Al piano interrato si accede inoltre dai vani scala condominiali.

Box singolo con pavimenti in battuto di cemento, saracinesca in metallo del tipo basculante manuale. Superficie lorda complessiva di circa mq 16,00

Cantina con pavimenti in ceramica, porta in metallo zincato manuale. Superficie lorda complessiva di circa mq 7,02.

Condizioni Generali: buone

Superficie complessiva di circa mq **113,96**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali dell'immobile

Al momento del sopralluogo, l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, si denota la presenza di persone.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti. Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione discreta.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO





3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 2170 e successive varianti.**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/06/1992 al n. di prot. 395

Numero pratica: 2271 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/06/1993 al n. di prot. 2608

Numero pratica: 2271/VAR

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 6418

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 03/02/1995 al n. di prot. 6418

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Credaro (BG) CAP: 24060, VIA DELLE MENZANE N°10**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Credaro (BG) CAP: 24060, VIA DELLE MENZANE N°10**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n°13 del 11/10/2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Credaro (BG) CAP: 24060, VIA DELLE MENZANE N°10**

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

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO FONDIARIO in data 20/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 228000; Importo capitale: € 152000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/03/2016 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO in data 27/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO, CANTINA, 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:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , VIA DELLE MENZANE N°10

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Dalla distinta dell'amministratore condominiale, ad oggi risultano scadute rate pari a **Euro 543,46**

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): QUOTA INDIVISA PARI A 53,486/1000 (cinquantatre virgola quat-trocentoottantasei millesimi), sempre in diritto di proprietà, della porzione di area urbana ubicata all'ingresso del condominio, gravata dalla servitù di cui appresso, censita al N.C.E.U di Credaro, come segue: foglio 7, particella 2409 subalterno 60, via Luigi Cadorna n. SN, piano T, corte o resede di mq. 90>.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: a) servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, nonché di interramento di tubazioni ed opere tecnologiche e di urbanizzazione in genere, a carico del mappale 2409 sub.60 ed a favore della restante limitrofa sua proprietà ai mappali 1.797 (ex 1797/a), 2.408 (ex 1797/b), 2.410 (ex 1797/d), 2.411 (ex 1797/e), 326 e 339; b) servitù perpetua di allaccio e scarico nell'impianto di sollevamento delle acque nere realizzato nel sottosuolo del mappale 2409 sub.1, all'ingresso del complesso quasi a confine con l'area urbana al mappale 2409 sub.60. Tale servitù è a favore degli stessi mappali citati alla superiore lettera a), nonché di tutti gli immobili che vi potranno sorgere. Ad allacciamento avvenuto, e solo quando la servitù sarà di fatto esercitata, la società o i suoi aventi causa parteciperanno alle spese di gestione e di manutenzione. La ripartizione delle spese avverrà tra il complesso in cui ricade quanto qui compravenduto e tutti coloro che se ne serviranno in proporzione alla effettiva volumetria dell'immobile o degli immobili che di tale servitù godono; La comproprietà, in ragione di 1/2 (un mezzo) del muro perimetrale delle autorimesse e, precisamente, del muro esistente sul confine, in lato di sud-ovest, tra il mappale edificato ed il mappale 2.410 (ex 1797/d).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	89,23	1,00	89,23
balcone	sup reale netta	17,71	0,33	5,84
cantina	sup reale netta	7,02	0,10	0,70
		113,96		95,78

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA 1. Box singolo	Identificato al n. sub. 47 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 16.00 mq Valore a corpo: € 12000
--	---

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:

Criteri di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo. Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso, valori opportunamente adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché della grave crisi che ha colpito il territorio, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della presente

procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Bergamo, catasto di Bergamo;

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio – anno 2023.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell’unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all’ispezione peritale, tenuto conto dell’assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l’Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell’immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Credaro.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo Credaro (BG), via Delle Menzane 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	89,23	€ 800,00	€ 71.384,00
balcone	5,84	€ 800,00	€ 4.672,00
cantina	0,70	€ 800,00	€ 560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.616,00
Valore corpo			€ 77.000,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 89.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO, CANTINA, AUTORIMESSA	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	95,78	€ 89.000,00	€ 89.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 80.100,00
Valore diritto e quota	€ 80.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.100,00
---	--------------------

Lotto: 002 - SUB. 43**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** AUTORIMESSA.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Credaro (BG) CAP: 24060, VIA DELLE MENZANE N°10****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS nata in India (EE) il 15/02/1974 e OMISSIS nato in India (EE) il 21/11/1973 per 1/2 ciascuno di piena proprietà., foglio 7, particella 2409, subalterno 43, indirizzo VIA DELLE MENZANE 10, piano S1, comune CREDARO, categoria C/6, classe 2, superficie 14, rendita € 17,35Derivante da: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. OMISSIS di Bergamo del 24/04/2007 rep. 15610/10138, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 09/05/2007 al n. 16579 di formalità; favore: OMISSIS nata in India (EE) il 15/02/1974 e OMISSIS nato in India (EE) il 21/11/1973 per 1/2 ciascuno di piena proprietà, contro: OMISSIS nato in Senegal (EE) il 04/06/1965 per 1/1 di piena proprietà.Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): QUOTA INDIVISA PARI A 43,034/1000Confini: - autorimessa al sub.43) corsello comune di accesso, subalterno 42, mappale 2410 e subalterno 44;**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Credaro dista circa 30 km da Bergamo, raggiungibile percorrendo la SP91. Il paese si divide in due macroaree: una residenziale (verso il fiume Oglio) e l'altra artigianale (al confine con i comuni di Villongo e Gandozzo). Alle pendici del colle di Montecchio, tra il torrente Uria e il fiume Oglio, Credaro può essere considerato una galleria di cultura medievale. Le proprietà pignorate sono comprese in un complesso immobiliare posto in via Delle Menzane n°10, zona semi centrale del Comune di Credaro. Il complesso immobiliare denominato "Condominio Dell'Uria" ha al piano interrato una destinazione a boxes e cantine. Il piano terra ed il piano primo hanno destinazione abitativa. La copertura dell'edificio è a falde inclinate. Gli accessi alle unità residenziali pedonale che carrabile avvengono da via Delle Menzane n°10. La zona, con traffico locale è caratterizzata da un'edilizia multipiano di varie epoche. Servizi della zona: municipio, banche, biblioteca, poliambulatorio, farmacia, scuole ecc.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**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 di tipo civile [A2]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

Caratteristiche zona:

L'unità immobiliare è posta nel Comune di Credaro (BG) a mt. 255 s.l.m. in via delle Menzane n°10 ed avente accesso carrale da via delle Menzane dalla strada comunale. Il complesso condominiale è denominato "Condominio Dell'Uria" e l'immobile è posto al piano interrato.

E' inserito in un contesto prettamente residenziale ed è servito da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è semicentrale rispetto al centro cittadino e a margine della zona agricola-collinare.

L'area di pertinenza del fabbricato è corsello pedonale e di manovra per gli autoveicoli al piano interrato.

Il mappale 2409 è inserito nel P.G.T. come: ART. UP1.4 – residenziale (NTA art.4.4).

Descrizione sommaria

Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità in oggetto, con accesso diretto da Via delle Menzane, è composto da un fabbricato di due piani fuori terra compreso il piano terra, costituito da più blocchi che lo identificano. L'immobile è di civile abitazione unifamiliare disposto su due piani, il piano interrato ha destinazione a boxes e cantine. La copertura dell'edificio è a falde inclinate.

Il sistema di costruzione è rappresentato da una struttura a telaio in calcestruzzo armato con elementi verticali costituiti da pilastri ed elementi orizzontali formati da travi e solai, il primo solaio in lastre di tipo Predalles e i superiori in latero cemento. Murature perimetrali in laterizio intonacate esternamente con intonaco cementizio tinteggiato, androne ingresso scale e parte delle abitazioni con telaio in alluminio e vetro. La copertura risulta formata da falde in latero-cemento e manto di copertura in coppi/tegole, camini prefabbricati in calcestruzzo e lattoneria in rame. Le aree comuni ed esclusive sono recintate con rete metallica e siepe. Le pavimentazioni dei percorsi sono in autobloccanti.

Recinzione lati su muretto in calcestruzzo con soprastante rete metallica, pavimento ingresso pedonale e carrale in autobloccante, con cancello pedonale/carrale in ferro verniciato a maglia semplice ad apertura automatizzata ed impianto citofonico.

Il piano interrato, destinato ad autorimesse e cantine, presenta pavimento in ceramica per le cantine e battuto di cemento per i box, pareti divisorie in blocchi di c.l.s. e basculanti metalliche zincate.

Box sub.43 piano interrato

Posto al piano interrato del complesso immobiliare, con accesso carraio da via delle Menzane tramite cancello automatico e successiva rampa di discesa/salita. Al piano interrato si accede inoltre dai vani scala condominiali.

Box singolo con pavimenti in battuto di cemento, saracinesca in metallo del tipo basculante manuale. Superficie lorda complessiva di circa mq 14,50

Condizioni Generali: discrete

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali dell'immobile

Al momento del sopralluogo, l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, si denota la presenza di persone.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o

deliberati, se dovuti. Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione discreta.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2170 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/06/1992 al n. di prot. 395

Numero pratica: 2271 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/06/1993 al n. di prot. 2608

Numero pratica: 2271/VAR

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 6418

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Presentazione in data 03/02/1995 al n. di prot. 6418

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Credaro (BG) CAP: 24060, VIA DELLE MENZANE N°10

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Credaro (BG) CAP: 24060, VIA DELLE MENZANE N°10

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n°13 del 11/10/2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Credaro (BG) CAP: 24060, VIA DELLE MENZANE N°10

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO FONDIARIO in data 20/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 228000; Importo capitale: € 152000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/03/2016 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO in data 27/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 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:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA
Abitazione di tipo civile [A2] sito in , VIA DELLE MENZANE N°10

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Dalla distinta dell'amministratore condominiale, ad oggi risultano scadute rate pari a Euro 543,46

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): QUOTA INDIVISA PARI A 43,034/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: a) servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, nonché di interramento di tubazioni ed opere tecnologiche e di urbanizzazione in genere, a carico del mappale 2409 sub.60 ed a favore della restante limitrofa sua proprietà ai mappali 1.797 (ex 1797/a), 2.408 (ex 1797/b), 2.410 (ex 1797/d), 2.411 (ex 1797/e), 326 e 339; b) servitù perpetua di allaccio e scarico nell'impianto di sollevamento delle acque nere realizzato nel sottosuolo del mappale 2409 sub.1, all'ingresso del complesso quasi a confine con l'area urbana al mappale 2409 sub.60. Tale servitù è a favore degli stessi mappali citati alla superiore lettera a), nonché di tutti gli immobili che vi potranno sorgere. Ad allacciamento avvenuto, e solo quando la servitù sarà di fatto esercitata, la società o i suoi aventi causa parteciperanno alle spese di gestione e di manutenzione. La ripartizione delle spese avverrà tra il complesso in cui ricade quanto qui compravenduto e tutti coloro che se ne serviranno in proporzione alla effettiva volume-tria dell'immobile o degli immobili che di tale servitù godono; lLa comproprietà, in ragione di 1/2 (un mezzo) del muro perimetrale delle autorimesse e, precisamente, del muro esistente sul confine, in lato di sud-ovest, tra il mappale edificato ed il mappale 2.410 (ex 1797/d).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

AUTORIMESSA 1. Box singolo	Identificato al n. sub. 47 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 16.00 mq Valore a corpo: € 10800
-------------------------------	---

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:

Criteri di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo. Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso, valori opportunamente adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché della grave crisi che ha colpito il territorio, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della presente procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Bergamo, catasto di Bergamo;

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – anno 2023.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Credaro.

12.3 Valutazione corpi:

**AUTORIMESSA. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo
Credaro (BG), via Delle Menzane 10**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 10.800,00
Valore complessivo intero	€ 10.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	0,00	€ 10.800,00	€ 10.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.080,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 9.720,00
Valore diritto e quota	€ 9.720,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.720,00
---	------------

Allegati

1. licenze edilizie;
2. strumento urbanistico P.G.T.
3. documentazione fotografica

20-12-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Davide Matteo Colombi Manzi