

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 332/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Beni in **Comun Nuovo (BG)**
Località/Frazione
Via Michelangelo Buonarroti n.6

INDICE

Lotto: 001 - appartamento e box auto

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-02-2024 alle 11.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima:

Data nomina: 07-10-2023

Data giuramento: 17-10-2023

Data sopralluogo: 11-11-2023

Cronologia operazioni peritali: - 17-10-2023: accettazione incarico e giuramento - 26-10-2023: accesso catasto per planimetrie - 02-11-2023: accesso catasto visure storiche - 11-11-2023: sopralluogo - 25-11-2023: richiesta accesso atti ufficio tecnico - 25-11-2023: visura ipotecaria - 07-12-2023: integrazione richiesta accesso atti ufficio tecnico - 13-12-2023: accesso ufficio tecnico - 10-01-2024: accesso catasto estratto mappa - 10-01-2024: richiesta certificati anagrafe - 12-01-2024: rilascio certificato da anagrafe Verdello - 15-01-2024: rilascio certificato Comune Azzano San Paolo - 17-01-2024: rilascio certificato anagrafe Comun Nuovo - 18-01-2024 accesso conservatoria - 12/2023-01/2024: indagini conoscitive prezzi di mercato - 12/2023-01/2024: verifica conformità catastale ed edilizia - 01/2024: redazione elaborato peritale

Beni in **Comun Nuovo (BG)**
Via Michelangelo Buonarroti n.6

Lotto: 001 - appartamento e box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comun Nuovo (BG), Via Michelangelo Buonarroti n.6

Note: Appartamento e box nel comune di Comun Nuovo.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: rif. all 4a - certificati anagrafe stato civile e all. 4c - certificati anagrafe estratto da Comune Azzano San Paolo

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: rif. all 4b - certificati anagrafe - estratto da Comune Comun Nuovo e all. 4c - certificati anagrafe estratto da Comune Azzano San Paolo

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] - [REDACTED] OMISSIS nata a BER-[REDACTED] foglio 4, particella 544, subalterno 5, scheda catastale 113179, indirizzo via Michelangelo Buonarroti n. 6, piano S1 - 2, comune Comun Nuovo, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 118 mq – totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita € 402,84
Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/12/2021 in atti dal 22/12/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 42/2021)
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 150,74/1000 da atto di provenienza
Confini: a) l'appartamento - a nord: con l'unità sub. 6 e vano scala comune; - ad est, sud e ovest: mura-ture perimetrali con affaccio su con il cortile comune; b) la cantina posta al piano seminterrato - a nord: con il corridoio di accesso ed altra cantina; - ad est e sud: con il terrapieno; - ad ovest: con altra unità immobiliare;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] OMISSIS nata a BER-[REDACTED] foglio 4, particella 974, subalterno 6, scheda catastale 113193, indirizzo via Michelangelo Buonarroti n. 6, piano T, comune Comun Nuovo, categoria C/2, classe U, consistenza 13 m2, superficie 16 m2, rendita € 19,47
Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/12/2021 in atti dal 22/12/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 42/2021)
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 150,74/1000 da atto di provenienza
Confini: - a nord: altra u.i.; - ad est: mapp. 508; - a sud: altra u.i. ; - ad ovest: con il cortile di accesso;

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

Le risultanze catastali accertate, qui riproposte, evidenziano come l'identificazione catastale risponda ai dati citati nell'atto di pignoramento, a parte la classe della part. 974 sub. 6 ove nel pignoramento è riportata la classe 1. Si fa presente che è stata presentata istanza di variazione catastale in merito alla categoria del box che da planimetria catastale risulterebbe correttamente identificato come box ma da visura storica del 2/11/2023 risulterebbe riportato come C/2. Allo stato attuale l'istanza non risulterebbe evasa.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

I beni si trovano nel paese di Comun Nuovo (BG), in zona residenziale semicentrale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi in zona limitrofa.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole, parchi, campi sportivi, ristoranti, bar, uffici pubblici, negozi al dettaglio, supermercato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi limitrofi - vestigia del castello della famiglia Suardi, la torre ghibellina utilizzata ora come torre campanaria della chiesa parrocchiale, la chiesa parrocchiale stessa.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus circa 250 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento e box**

Trattasi di appartamento e box siti nel comune di Comun Nuovo (BG).

Si accede da via Buonarroto, n. 6. Dal cortile, attraverso il vano scala della palazzina si raggiunge l'appartamento al piano secondo. E' composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere e bagno. Sono presenti due terrazzi, accessibili dalla sala, dalla cucina e da una camera.

L'appartamento presenta le seguenti finiture:

- serramenti interni in legno tamburato e legno e vetro, serramenti OMISSISni a battente in alluminio con doppio vetro, zanzariere, avvolgibili in pvc;
- portoncino semiblandato di ingresso in legno;
- i muri sono intonacati e tinteggiati;
- il pavimento dell'appartamento è in gres ceramico nella zona giorno e nelle camere in parquet;
- il rivestimento di bagno e cucina è in piastrelle ceramiche;
- il bagno è dotato di sanitari, vasca; nel bagno sono presenti alcune macchie e qualche scrostatura dell'intonaco;
- l'impianto elettrico è sottotraccia con comandi di tipo economico;
- è presente split dell'aria condizionata nel locale soggiorno;
- l'impianto di riscaldamento è tradizionale a metano, con caldaia di riscaldamento autonoma, i radiatori sono in alluminio;
- i terrazzi sono pavimentati e dotati di barriera in ferro verniciato.

La cantina si trova al seminterrato ed è raggiungibile dal vano scala comune. Presenta un ampio locale, è piastrellata e tinteggiata.

Il box si trova in costruzione separata ed è accessibile dal cortile. E' piastrellato e tinteggiato. Presenta basculante in lamiera verniciata.

Superficie complessiva di circa mq **139,80**

E' posto al piano: secondo/seminterrato/terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 circa l'appartamento - 2.15 circa la cantina - 2.40 circa il box
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare in oggetto si presenta in condizioni più che discrete.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1973/sconosciuta data di adeguamento
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo tradizionale a metano - termosifoni in alluminio
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	1973/sconosciuta data di adeguamento
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: LC n.1 prot. 1116

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/04/1971 al n. di prot. 1116

Rilascio in data 24/04/1971 al n. di prot. 1116

Numero pratica: LC n.6 prot. 2683

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/03/1973 al n. di prot. 2683

Rilascio in data 24/03/1973 al n. di prot. 2683

Numero pratica: LC n.1 prot. 1116

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/02/1973 al n. di prot. 1116

Rilascio in data 24/04/1973 al n. di prot. 1116

Abitabilità/agibilità in data 22/12/1973 al n. di prot. 18

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comun Nuovo (BG), Via Michelangelo Buonarroti n.6

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In merito all'appartamento si rilevano le seguenti difformità: non risultano segnalati i muretti bassi divisorii tra hall e soggiorno, vi è una differenza nel passaggio tra hall e disim-

pegno, si riscontrano alcune differenze nelle dimensioni di una camera, bagno, cucina e soggiorno. Si riscontrano scostamenti di posizionamento della porta della camera con terrazzo. Si rileva scostamento del posizionamento delle aperture OMISSISne delle camere. La cantina presenta lievi differenze nelle dimensioni.

Regolarizzabili mediante: sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da aggiornare: regolarizzazione edilizia attraverso presentazione di pratica di sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
pratica di sanatoria circa	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Note: Per la messa in conformità delle opere interne sarebbe opportuno presentare pratica di sanatoria con il versamento dell'oblazione di circa € 1000 oltre diritti di segreteria e parcella del tecnico incaricato. Per quanto riguarda la conformità delle aperture OMISSISne e della cantina, problematiche che coinvolgerebbero anche le altre unità immobiliari, si riterrebbe opportuno ricorrere ad eventuale pratica di sanatoria condominiale. Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo poichè sarà necessario un confronto (per affrontare nello specifico le sopracitate questioni) presso l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione delle pratiche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comun Nuovo (BG), Via Michelangelo Buonarroti n.6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 10/04/2014 e successiva variante n. 3
Zona omogenea:	tessuto residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 17 - tessuto residenziale consolidato - Nei Tessuti Residenziali Consolidati è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 27 lettera a,b,c,d,j della legge regionale 12/2005. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero. Per l'area delimitata da linea continua nera si prescrive, nel momento in cui si proceda con interventi di scavo anche di minima entità, di trasmettere i progetti alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza vista la vicinanza con i tracciati della centuriazione romana. Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall'art. 8, non potrà essere superata la superficie residenziale computabile prevista dalle indicazioni dei successivi commi, indipendentemente dal Rapporto di Copertura. Il rapporto di copertura potrà raggiungere il 40% della superficie fondiaria. In ordine alle distanze valgono i disposti normativi vigenti e precisamente; le distanze dai confini dovranno essere di ml. 5 o metà dell'altezza se l'edificio supera i 10 ml. di altezza, salvo diversi e dimostrati accordi tra i confinanti e comunque nel rispetto del Codice Civile. E' inoltre ammessa la costruzione a confine, nel rispetto dei diritti dei terzi confinanti. In ogni caso dovranno comunque essere rispettate le distanze tra edifici di cui al D.M. 1444/68. Le distanze tra i fabbricati e dai confini potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di un Programma Integrato di Intervento, di Piano di Recupero. Sono ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti verso i fronti stradali purchè in conformità alle norme del Codice della Strada. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale computabile da contenersi nei seguenti limiti: $a = S.f.x s.f. x 0,05 / S.r.c.$ dove: S.f. = Superficie fondiaria espressa in mq. S.r.c. = Superficie residenziale computabile teorica espressa in mq., calcolata

	con le modalità di cui al precedente art. 6 -punto B). a = Superficie dell'ampliamento E' comunque previsto il seguente limite di S.r.c. complessiva (esistente + ampliamento): S.r.c. totale = 0,5 mq./mq. della superficie fondiaria del lotto sul quale sorge l'edificio La S.r.c. esistente è computata tenendo conto di tutti i fabbricati esistenti sul medesimo lotto ivi compresi gli accessori. I lotti sui quali insistono solo fabbricati accessori sono considerati lotti liberi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40%

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comun Nuovo (BG), Via Michelangelo Buonarroti n.6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In merito alla planimetria dell'appartamento, tenendo conto dei limiti di lettura dovuti anche alla redazione a mano della stessa planimetria, si rileva differenza nell'accesso al disimpegno, non segnalazione dei muretti bassi del soggiorno e porta del bagno leggermente traslata. Per quanto riguarda la cantina si rileva errore di indicazione di un tavolato.

Regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: variazione planimetria catastale dell'appartamento con separazione e correzione del locale cantina.

Oneri di regolarizzazione	
<i>variazione planimetria appartamento</i>	€ 450,00
<i>nuova planimetria cantina</i>	€ 450,00
<i>elaborato planimetrico</i>	€ 400,00
Totale oneri: € 1.300,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La sottoscritta per economia della procedura, poichè sarebbe necessario procedere anzitutto con la messa in conformità edilizia e poichè non varia la consistenza, non ritiene di procedere a variazione catastale. Al momento della variazione catastale sarà necessario procedere ad accatastamento separato della cantina (e a presentazione/variazione dell'elaborato planimetrico). Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 14/01/2003**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto di compravendita del 28-11-1995 Not. Fabiano rep. 17832 trascritto il 5-12-1995 ai nn. 36318/26726, OMISSIS e OMISSIS acquistavano i suddetti beni da OMISSIS e OMISSIS, gravati da usufrutto di 1/2 a favore della sig.ra OMISSIS, spentasi per decesso in data 10-08-1999

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: beni in Comun Nuovo al fg 5 mapp. 544 sub. 5 e mapp. 974 sub. 6

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: E' stato deposi-

tata certificazione notarile sostitutiva di certificato ipocatastale: - atto compravendita in data 14-01-2003 Not. Stefania Russo n. rep. 36096 racc 15496, trascritto a Bergamo in data 04-02-2003 ai nn. 6103/4319; i sigg. OMISSIS e OMISSIS acquistano dai sigg. OMISSIS e OMISSIS quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni di appartamento con cantina e box siti in Comun Nuovo via Buonarroti n.6 identificati a catasto fabbricati al fg 5 mapp. 544 sub. 5 e mapp. 974 sub. 6.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/07/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/08/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 265.906,94; Importo capitale: € 177.271,29.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione verbale separazione e assegnazione casa coniugale; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/02/2017 ai nn. OMISSIS; assegnazione casa coniugale in Comun Nuovo part. 544 sub. 5 e 974 sub. 6 a favore di OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 03/05/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 91.700,78; Importo capitale: € 45.850,39.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/08/2023 ai nn. OMISSIS; grava sui beni in Comun Nuovo al fg 5 mapp. 544 sub. 5 e mapp. 974 sub. 6.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e box

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 e box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Michelangelo Buonarroti n.6

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano gravate dai suddetti pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 700/800 circa.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 150,74

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 e box**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene determinata attraverso la determinazione della superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata utilizzando la superficie lorda di pavimento opportunamente omogenizzata, come di seguito meglio specificato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	110,50	1,00	110,50
balcone 1	sup lorda di pavimento	4,80	0,33	1,58
balcone 2	sup lorda di pavimento	6,10	0,33	2,01
cantina	sup lorda di pavimento	4,40	0,10	0,44
box	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
		139,80		121,54

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:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Comun Nuovo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 880

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerata la disposizione planimetrica, la consistenza e le caratteristiche proprie delle unità immobiliari in oggetto, la sottoscritta può affermare che non sarebbe conveniente ricorrere a divisione.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'appartamento e il box al momento del sopralluogo erano occupati ed utilizzati dalla famiglia della sig.ra Chiodi

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore al m2 degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2023 semestre1 (ultima quotazione disponibile), il listino "Prezzi Immobili" Fimaa 2023 e "Valore Casa e Terreni Osservatorio 2023", nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per comparazione con immobili dalle caratteristiche simili. Il criterio di stima considera aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comun Nuovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito/Osservatorio Immobiliare della provincia di Bergamo;

Altre fonti di informazione: listino "Prezzi Immobili" Fimaa 2023 - Listino "Valore Casa e Terreni Osservatorio 2023"

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento e box. Abitazione di tipo economico [A3] Comun Nuovo (BG), Via Michelangelo Buonarroti n.6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.377,00.

Il valore al m2 degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2023 semestre 1 (ultima quotazione disponibile), il Listino Prezzi immobili FIMAA 2023 e "Valore Case e Terreni Osservatorio 2023", nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per comparazione con immobili dalle caratteristiche simili. Il criterio di stima considera aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	110,50	€ 900,00	€ 99.450,00
balcone 1	1,58	€ 900,00	€ 1.422,00
balcone 2	2,01	€ 900,00	€ 1.809,00
cantina	0,44	€ 900,00	€ 396,00
box	7,00	€ 900,00	€ 6.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.377,00
arrotondamento detrazione di € 0.00			€ 0,00
Valore corpo			€ 109.377,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.377,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 109.377,00
------------------------------------	--------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e box	Abitazione di tipo economico [A3]	121,54	€ 109.377,00	€ 109.377,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 16.406,55
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa:	€ 3.800,00
arrotondamento	€ -0,45
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 89.170,00
Valore diritto e quota	€ 89.170,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.170,00
---	--------------------

Allegati

- all. 1 (a,b,c,d,e) - documentazione catastale
- all. 2 (a,b,c) - documentazione edilizia
- all. 3 - planimetrie
- all. 4 (a,b,c) - certificati anagrafe
- all. 5 - documentazione da amministratore condominio
- all. 6 - dichiarazione invio alle parti
- all. 7 - check list
- all. 8 - bando di vendita - succinta
- all. 9 - relazione privacy
- all. 10 - foto e planimetria zip
- all. 11 - sunto dati catastali rtf

21-01-2024

L'Esperto alla stima