

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 305/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos

Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A

Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo

Telefono: 035 533016

Fax: 035 533016

Email: emitakop@hotmail.it

Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**
Nese
via Guglielmo Marconi, 15

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento e magazzino

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adegamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-12-2023 alle 10:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos

Data nomina: 21-08-2023

Data giuramento: 29-08-2023

Data sopralluogo: 09-10-2023

Cronologia operazioni peritali: Nella giornata del 29/08/2023 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 05/12/2023 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali. Nella giornata del 09 Ottobre 2023 il sottoscritto si è recato a Alzano Lombardo per effettuare il sopralluogo con accesso all'immobile per per effettuare il rilievo dello stato dei Luoghi. Inoltre effettuava l'accesso all'Ufficio tecnico ed all'Ufficio Anagrafe del Comune di Alzano Lombardo.

Beni in **Alzano Lombardo (BG)**
via Guglielmo Marconi, 15

Lotto: 001 - Appartamento e magazzino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Guglielmo Marconi, 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio NE/9, particella 239, subalterno 706, indirizzo Via Guglielmo Marconi, 15, piano T-1-2, comune Alzano Lombardo (A246), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale 67mq. totale escluse aree scoperte 65mq., rendita € 147,19

Derivante da: -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/10/2023 Pratica n.BG0136512 in atti dal 26/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4467050.26/10/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 136512.1/2023); -VARIAZIONE del 04/07/2002 Pratica n. 227182 in atti dal 04/07/2002 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.9198.1/2002); -Atto del 04/07/2006 Pubblico ufficiale BONI FRANCESCO Sede OMISSIS (BG) Repertorio n. 31358 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26474.1/2006 Reparto PI di OMISSIS in atti dal 17/07/2006.

Confini: Da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, prospetto su via Marconi, altra unità immobiliare, prospetto sul cortile interno.

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

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

Identificativo corpo: B - Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Guglielmo Marconi, 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio NE/9, particella 239, subalterno 705, indirizzo Via Guglielmo Marconi, 15, piano T, comune Alzano Lombardo (A246), categoria C/2, classe 3, consistenza 35 mq, superficie Totale 37mq. , rendita € 95,80

Derivante da: -VARIAZIONE del 04/07/2002 Pratica n. 227182 in atti dal 04/07/2002 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.9198.1/2002); -Atto del 04/07/2006 Pubblico ufficiale BONI FRANCESCO Sede OMISSIS (BG) Repertorio n. 31358 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26474.1/2006 Reparto PI di OMISSIS in atti dal 17/07/2006.

Confini: Da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, prospetto su via Marconi, altra unità immobiliare, prospetto sul cortile interno.

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

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili sono inseriti in edificio di antica costruzione a cortina sulla via Marconi, in una zona residenziale centrale della frazione di Nese del Comune di Alzano Lombardo (BG). L'accesso all'abitazione avviene da portone sulla via Marconi che introduce nel cortile comune, mentre il magazzino ha l'accesso sulla via stessa. Nella via sono presenti servizi e negozi di vicinato.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

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 popolare [A4]** di cui al corpo **A - Appartamento**

Appartamento al piano primo e secondo composto da ingresso con soggiorno e angolo cottura, bagno/lavanderia, piccolo balcone al piano primo. Con scala interna in legno si raggiunge il secondo piano composto da camera da letto e bagno. L'accesso all'appartamento avviene da scala esclusiva con accesso dal cortile interno al piano terra.

Superficie complessiva di circa mq **73,45**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale.

Strutturalmente presenta pareti in muratura di antica formazione.

Pavimentazione interna in piastrelle di ceramica e con rivestimento pareti angolo cottura e bagno sempre in piastrelle di ceramica. Finiture interne di pareti e soffitti con intonaco a gesso e a civile color bianco e zoccolino in ceramica. Serramenti esterni in legno, con doppi vetri termoisolanti, persiane in legno.

Porte interne a telaio perimetrale semplice, in legno tamburato. All'appartamento si accede tramite una persiana in legno all'interno della quale è posta la portafinestra d'ingresso in legno la quale non presenta

una particolare serratura di sicurezza.

Riscaldamento autonomo con caldaia murale posta nel locale magazzino al piano terra per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, con radiatori in alluminio ad elementi modulari distribuiti nei vari locali. Presenza di camino nel soggiorno.

Impianti a norma rispetto all'anno di ristrutturazione, antenna tv e citofono normale.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B - Magazzino**

Magazzino al piano terra con accesso da basculante dalla via Marconi e accesso di servizio dal cortile interno. E' composto da vano principale, altro vano più piccolo e ripostiglio sottoscala.

Superficie complessiva di circa mq **35,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale.

Strutturalmente presenta pareti in muratura di antica formazione.

Pavimentazione interna in piastrelle di ceramica. Finiture interne di pareti e soffitti con intonaco a gesso e a civile color bianco.

Porte basculante automatizzata e porta in legno.

Impianto elettrico.

Nel ripostiglio sottoscala è installata la caldaia dell'appartamento di cui al Corpo A.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **via Guglielmo Marconi, 15**

Numero pratica: 95/1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di porzione di immobile con cambio destinazione d'uso

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 06/10/1999 al n. di prot. 19217

Rilascio in data 14/02/2000 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/05/2006 al n. di prot. 6586/X1

NOTE: - Variante n° 153/00 rilasciata il 09-08-2000 prot.9524, presentata in data 22-05-2000 per modifiche ingresso; - Variante D.I.A. 1/01 del 29/08/2001 prot.14884 - Comunicazione di fine lavori 17/07/2002 prot. 012540

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Magazzino

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **via Guglielmo Marconi, 15**

Numero pratica: 117/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Cambio di destinazione d'uso

Per lavori: Da Negozio a Magazzino

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 12/10/1995 al n. di prot. 14220

Rilascio in data 02/11/1995 al n. di prot. 14220

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Magazzino

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Guglielmo Marconi, 15**Numero pratica: 40/1975**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: autorizzazione per formazione solai con scala dicollegamento ai locali adibiti a negozio

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 15/07/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 31/07/1995 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Magazzino**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Guglielmo Marconi, 15**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne come descritto

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione pratica edilizia in sanatoria con la rappresentazione dello stato di fatto e adeguamento dell'antibagno al piano primo.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzione pratica in Sanatoria</i>	€ 1.000,00
<i>Spese tecniche</i>	€ 1.200,00
<i>Intervento per adeguamento antibagno</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 3.700,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dalle planimetrie allegate alla D.I.A. 1/01 del 29/08/2001 si riscontrano le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi e i disegni allegati alla pratica edilizia: Piano Primo: - Il balcone continua in piano fino alla facciata dell'edificio; - Il ripostiglio è stato trasformato in bagno/lavanderia con la conseguente mancanza di disimpegno sulla giorno giorno. - realizzazione di un muretto basso lungo 60 cm per il contenimento della cucina a vista. Piano Secondo: - è stato demolito/non realizzato il tavolato di divisione tra la camera e lo studio presente nelle tavole autorizzate, formando un unico spazio destinato a camera da letto. - diversa sagoma del muro perimetrale del bagno con un allargamento di circa 25 cm nella porzione dove è presente la finestra. -

Identificativo corpo: B - Magazzino.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Guglielmo Marconi, 15**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Guglielmo Marconi, 15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 5 del 22/02/2021
Zona omogenea:	Ambito urbano di Antica Formazione (Art. 16 e 17 NTA del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 04 - Variante al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole - Aggiornamento componente geologica al PGRA -
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

Identificativo corpo: B - Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Guglielmo Marconi, 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 5 del 22/02/2021
Zona omogenea:	Ambito urbano di Antica Formazione (Art. 16 e 17 NTA del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 04 - Variante al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole - Aggiornamento componente geologica al PGRA -
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Guglielmo Marconi, 15

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

Note: L'Esperto Stimatore ha aggiornato la scheda catastale presentando un Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni come rilevato nello stato di fatto.

Identificativo corpo: B - Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Guglielmo Marconi, 15

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **23/07/2002**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/07/2002 al 04/07/2006. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Magazzino

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 04/07/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 252000,00; Importo capitale: € 126000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/03/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 44890,08; Importo capitale: € 22445,04.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Esecutivo - Verbale Pignoramento Immobili Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 20/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/06/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Magazzino

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Marconi, 15

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Marconi, 15

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Marconi, 15

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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

Identificativo corpo: B - Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Marconi, 15

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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: A - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P.T.: CORTILE ESCLUSIVO	sup lorda di pavimento	3,05	0,10	0,31
P1: SOGGIORNO/COTTURA	sup lorda di pavimento	28,40	1,00	28,40
P1: BAGNO	sup lorda di pavimento	5,40	1,00	5,40
P1: BALCONE	sup lorda di pavimento	5,60	0,33	1,85
P2: CAMERA	sup lorda di pavimento	21,80	1,00	21,80
P2: BAGNO	sup lorda di pavimento	6,40	1,00	6,40
P2:DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	2,80	1,00	2,80
		73,45		66,95

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Alzano Lombardo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Identificativo corpo: B - Magazzino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	35,50	1,00	35,50
		35,50		35,50

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: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Alzano Lomabardo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 440

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento potrebbe essere comodamente diviso dal magazzino al fine della vendita. La vendita dei due beni in solo lotto permette di mantenere l'edificio indipendente.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Marconi, 15

Libero

Note: Il Custode ha effettuato l'accesso forzoso agli immobili con il fabbro sostituendo le serrature dell'immobile in quanto lo stesso risultava occupato senza titolo da persone non identificate. Al momento dell'accesso forzoso l'immobile risultava libero.

Identificativo corpo: B - Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Marconi, 15

Libero

Note: Il Custode ha effettuato l'accesso forzoso agli immobili con il fabbro sostituendo le serrature dell'immobile in quanto lo stesso risultava occupato senza titolo da persone non identificate. Al momento dell'accesso forzoso l'immobile risultava libero.

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

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2022 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2022.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Alzano Lombardo.

12.3 Valutazione corpi:

**A - Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]
Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Marconi, 15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.004,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T.: CORTILE ESCLUSIVO	0,31	€ 1.150,00	€ 356,50
P1: SOGGIORNO/COTTURA	28,40	€ 1.150,00	€ 32.660,00
P1: BAGNO	5,40	€ 1.150,00	€ 6.210,00
P1: BALCONE	1,85	€ 1.150,00	€ 2.127,50
P2: CAMERA	21,80	€ 1.150,00	€ 25.070,00
P2: BAGNO	6,40	€ 1.150,00	€ 7.360,00
P2:DISIMPEGNO	2,80	€ 1.150,00	€ 3.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.004,00
Valore corpo			€ 77.004,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.004,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.004,00

**B - Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]
Alzano Lombardo (BG), via Guglielmo Marconi, 15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	35,50	€ 400,00	€ 14.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.200,00
Valore corpo			€ 14.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	66,95	€ 77.004,00	€ 77.004,00
B - Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	35,50	€ 14.200,00	€ 14.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.120,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.700,00
Arrotondamento	€ -383,60
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 78.000,00
Valore diritto e quota	€ 78.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.000,00
---	--------------------

Allegati

- 01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
- 02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
- 03) PLANIMETRIE;
- 04) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFE.

02-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos