

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 91/2023



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Monica Rota
Codice fiscale: RTOMNC64C47A794W
Studio in: Vicolo dottori 4 - 24122 Bergamo
Email: archmonicarota@libero.it
Pec: archmonicarota@pec.libero.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Passaggio del Filatoio 16

INDICE

Lotto: 001

Bilocale in casa storica al primo piano senza ascensore

INFORMAZIONI PROCEDURA

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Monica Rota

Data nomina: 17-05-2023

Data giuramento: 24-05-2023

Data sopralluogo: 16-05-2023

Beni in **Bergamo (BG)**
passaggio del filatoio 16

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Bergamo (BG) CAP: 24127 frazione: Bergamo, Passaggio del Filatoio 16

Quota e tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 46, particella 5555, subalterno 6, indirizzo Passaggio del Filatoio 16, piano 1, comune Bergamo, categoria a/4, classe 4, consistenza 2,5, superficie 38, rendita € 129,11

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona semicentrale del comune di Bergamo (quartiere Loreto) a prevalente destinazione residenziale con infrastrutture e servizi ottimi

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: **Ottima presenza di infrastrutture e servizi (scuole, asili, centro parrocchiale)**

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Principali collegamenti pubblici: buon collegamento al centro città che dista circa 1.200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **A**

Appartamento posto a piano primo di un immobile storico senza ascensore composto da soggiorno, bagno e camera

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 269

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le parti condominiali dello stabile sono in più che buono stato di manutenzione (è stato oggetto di manutenzione nello scorso decennio) mentre l'appartamento , sebbene utilizzabile, presenta finiture e impianti risalenti al 1970/1980

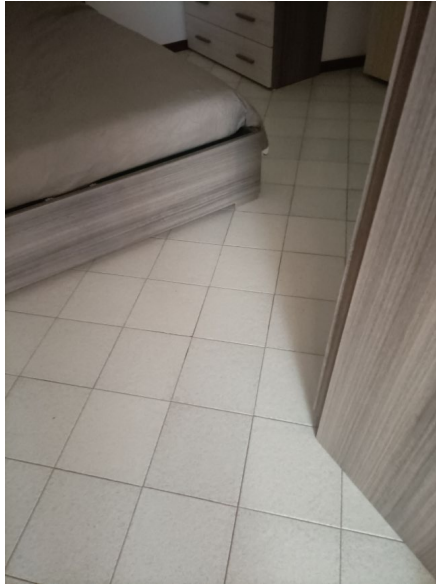
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: portone condominiale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: scarse
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo a gas
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

sito in Bergamo (BG) CAP: 24127 frazione: Bergamo, Passaggio del Filatoio 16

L'immobile e' stato costruito alla fine del 1800 (si allega stralcio catasto storico del 1901) il primo impianto catastale di tutto l'immobile risale pero' al 1979. Non sono state reperite licenze edilizie (allegato certificazione dell'archivio Comunale)

Vista l'esistenza dell'immobile prima del 1942 si puo' ritenere legittimo l'immobile come da art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.**sito in Bergamo (BG) CAP: 24127 frazione: Bergamo, Passaggio del Filatoio 16**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****sito in Bergamo (BG) CAP: 24127 frazione: Bergamo, Passaggio del Filatoio 16**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A**sito in , Passaggio del Filatoio 16****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 508,00 €.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.849,00 €.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 34,56**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non presente**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
		38,00		38,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Lotto unico

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 19/07/2016

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 19/07/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 19/04/2024

Data di rilascio: 19/07/2024

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

Note: è occupato con verifiche in corso circa l'opponibilità/inopponibilità.

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

Il criterio di stima Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni consimili oltre a valutazioni OMI

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione degli immobili, l'accessibilità degli stessi dalle vie di comunicazione, tenute presenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione, di manutenzione, le finiture interne ed esterne, gli impianti e i servizi esistenti per le unità di fabbricazione, valutate le possibilità di utilizzazione ed edificato e tenuti in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di comproprietà, le servitù; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si attribuisce, ai beni oggetto della perizia estimativa, i valori come di seguito indicati:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI AGENZIA DELLE ENTRATE - OSSERVATORIO IMMOBILIARE BERGAMO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000€/mq.

12.3 Valutazione corpi:

A.

Bergamo (BG), passaggio del filatoio 16

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 38,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	38,00	€ 1,00	€ 38,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 38,00
Valore corpo			€ 1,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		38,00	€ 1,00	€ 1,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 38.000,00
 Valore diritto e quota € 0

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

tassa di registro

26-07-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Monica Rota