

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 395/2024

PROMOSSA DA

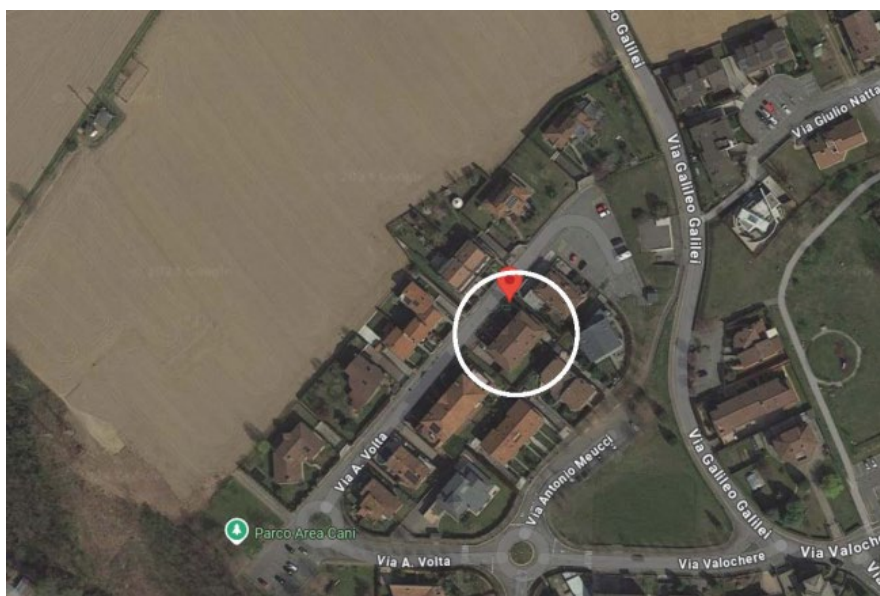
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Cinzia Lai
Codice fiscale: LAICNZ68H68B354B
Studio in: Via Amilcare Ponchielli 7 - 24125 Bergamo
Email: architettolai@studiopaed.it
Pec: architettolai@pec.it

Beni in **Chignolo D'isola (BG)**
Località/Frazione
Via Alessandro Volta 22/D

INDICE

Lotto: 001 - Unità immobiliare con locali accessori e box auto

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-02-2025 alle 9:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cinzia Lai
Data nomina: 11-10-2024
Data giuramento: 15-10-2024
Data sopralluogo: 06-11-2024
Cronologia operazioni peritali: 30.10.2024 Invio richiesta di accesso agli atti Ufficio Anagrafe Comune Chignolo D'Isola; 29.10.2024 Invio richiesta di accesso agli atti Ufficio Edilizia Privata Comune Chignolo D'Isola; 30.10.2024 Rilascio certificati Ufficio Stato Civile Comune Chignolo D'Isola;; 06.11.2024 Primo sopralluogo immobili.

Beni in **Chignolo D'isola (BG)**
Via Alessandro Volta 22/D

Lotto: 001 - Unità immobiliare con locali accessori e box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento con locali accessori, giardino e box auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alessandro Volta 22/D

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 2772, subalterno 5, scheda catastale BG101171 del 23/04/2004, indirizzo Via Alessandro Volta 22/D, piano S1-T - 1, comune Chignolo d'Isola BG, categoria A2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 140,00mq escluse aree scoperte 124mq, rendita € Euro 697,22

Confini: Piano terra, giardino - Da Nord in senso orario: A.U.I. mapp. 2304; A.U.I. mapp. 2699: A.U.I. mapp. 2772 sub. 2; via Alessandro Volta. Piano primo, appartamento - Da Nord in senso orario: prospetto su giardino esclusivo; prospetto su A.U.I. mapp. 2772 sub. 2; A.U.I. mapp. 2772 sub. 6; ancora prospetto su A.U.I. mapp. 2772 sub. 2. Piano interrato, cantina - Da Nord in senso orario: terrapieno, A.U.I. mapp. 2772 sub. 11; A.U.I. mapp. 2772 sub. 10 e sub. 2; terrapieno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 2772, subalterno 11, scheda catastale BG101171 del 23/04/2004, indirizzo Via Alessandro Volta SN, piano S1, comune Chignolo d'Isola BG, categoria C6, classe 2, consistenza 37,00mq, superficie 43,00mq, rendita € Euro 36,31

Confini: Piano interrato, box auto - Da Nord in senso orario: terrapieno, B.C.N.C. mapp. 2772 sub. 1; A.U.I. mapp. 2772 sub. 5 e terrapieno.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento indicati in visura ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto del presente lotto, si trova in zona semicentrale del comune di Chignolo d'Isola BG, in tessuto edificato di tipo residenziale a bassa densità, edificato nell'ambito del Piano di Lottizzazione "Valo-

chere 3", convenzionato con atto in data 9 maggio 1994 in autentica al n. 120510 Rep. Notaio dr Salvatore Barbati (reg.to a Ponte San Pietro in data 27 maggio 1994 al n. 544, Serie 1 e trascritto a Bergamo con nota in data 3 giugno 1994 ai n.ri 16437/11910), i cui termini previsti nella Convenzione sono scaduti, e in cui le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate ma al cui interno esistono ancora dei lotti liberi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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 e agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

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 **A - Appartamento con locali accessori, giardino box auto**

Appartamento al piano primo composto da soggiorno, tre camere, due bagni, cucina, disimpegno e tre balconi, con pertinenziale giardino e scala di collegamento esclusiva esterna al piano terra e con annessi ripostigli e lavanderia l piano interrato, e pertinenziale autorimessa sempre al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **186,10**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2003-2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 22/D; ha un'altezza utile interna di circa m. S1 ripostigli 2,70m; piano primo 2,70m; S1 box auto 2,20m

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: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti e fondazioni continue materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica

	condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cannello di accesso pedonale attestato su via Alessa dro Volta 22/D
<i>Cannello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cannello di accesso carrale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole tipo coppo coibentazione: polistirene condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia foderia con entrambi i paramenti in mattoni forati, con camera d'aria e polistirene espanso coibentazione: polistirene rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Note: Ricontrata presenza di muffa nera nei diversi ambienti al piano primo. Dalla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo d'Isola, nella Relazione ex L.10/91 si dichiara che per le opere previste in progetto risulta che la struttura non è soggetta a fenomeni di condensa interstiziale e superficiale.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: ceramica per esterno condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di tipo ceramico condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano primo e ripostigli piano interrato
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti Note: Ricontrata presenza di muffa nera nei diversi ambienti al piano primo. Dalla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo d'Isola, nella Relazione ex L.10/91 si dichiara che per le opere previste in progetto risulta che la struttura non è soggetta a fenomeni di condensa interstiziale e superficiale.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta battente materiale: tipo blindato condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: tipo ceramico condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: esterna rivestimento: granito condizioni: buone Note: Scala di accesso dal giardino al piano primo, scala di accesso dal giardino al piano interrato
Impianti	

<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da ripristinare conformità: Dichiarazione di conformità
<i>Condizionamento</i>	tipologia: split e motore esterno (non è presente in tutti gli ambienti) alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: da ripristinare conformità: non è stato riscontrato Certificato di conformità dell'impianto
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con Dichiarazione di Conformità
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: elementi radianti a parete, in metallo condizioni: buone conformità: con Dichiarazione di Conformità dell'impianto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte a firma del dichiarante ditta MB Elettrotecnica di Monzani Cristian, Filago BG, del 04/05/2004
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia murale bitermica autonoma per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	24kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte a firma del dichiarante ditta Caio Ivan, Bonate Sotto BG, del 17/03/2004
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Split zona giorno
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PDC 1203/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Realizzazione di nuovi edifici residenziali (5 U.I.)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/03/2003 al n. di prot. 1379

Rilascio in data 22/07/2023 al n. di prot. 1379

Abitabilità/agibilità in data 13/05/2024 al n. di prot. 2530

Numero pratica: DIA 0704/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002 n.30

Per lavori: Variante alla C.E. n. 1203/2003 del 22/07/2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/02/2004 al n. di prot. 845

Rilascio in data 16/02/2004 al n. di prot. 845

Abitabilità/agibilità in data 16/02/2004 al n. di prot. 2530

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento con locali accessori, giardino e box auto.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alessandro Volta 22/D
Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza wc nel locale lavanderia

Regularizzabili mediante: rimozione wc

Descrizione delle opere da aggiornare: rimozione wc e conferimento in discarica

Oneri di regolarizzazione	
<i>rimozione wc, ripristino pavimento e conferimento macerie in discarica</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di elementi radianti a parete negli spazi lavanderia e ripostiglio

Regularizzabili mediante: Rimozione elementi radianti a parete

Descrizione delle opere da aggiornare: Rimozione elementi radianti

Oneri di regolarizzazione	
<i>Rimozione elementi radianti, ripristino muratura e rivestimento pareti, oneri di discarica</i>	€ 800,00
Totale oneri: € 800,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Riscontrata: - presenza wc nel locale denominato lavanderia al piano interrato; - presenza di elementi radianti a parete nei locali denominati lavanderia e ripostiglio al piano interrato. Le difformità riscontrate non sono delle vere e proprie opere murarie, e la conformità edilizia è subordinata alla rimozione di quanto sopra senza la necessità di procedere con la presentazione di una pratica edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento con locali accessori, giardino e box auto.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alessandro Volta 22/D

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Adottato con deliberazione del C.C. n. 10 del 02/08/2014 Pubblicato

	sul B.U.R.L. n. 34 del 20/08/2014 Approvato con deliberazione del C.C. n. 40 del 29/11/2014
Ambito:	R2 Ambiti residenziali a volumetria definita
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche di Attuazione, Art. 27 - R2 Ambiti residenziali a volumetria definita 1) Il PGT classifica quali ambiti R2: - i comparti relativi a piani di lottizzazione per i quali sono scaduti i termini previsti nelle convenzioni le cui opere di urbanizzazione sono ultimate e collaudate ma all'interno dei quali esistono dei lotti liberi; - i comparti relativi a piani di lottizzazione in corso di attuazione; 2) Il Piano delle Regole conferma le previsioni morfologiche funzionali, dimensionali, tecniche oltre che le normative di tali piani di lottizzazione sia completati che in attuazione nonché le obbligazioni previste nelle convenzioni. 3) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), d), f).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di Lottizzazione "Valochere 3"
Estremi delle convenzioni:	Convenzione con atto in data 9 maggio 1994 in autentica al n. 120510 Rep. Notaio dr Salvatore Barbatì (reg.to a Ponte San Pietro in data 27 maggio 1994 al n. 544, Serie 1 e trascritto a Bergamo con no
Obblighi derivanti:	I termini previsti nella Convenzione sono scaduti, e le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento con locali accessori, giardino e box auto.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alessandro Volta 22/D

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

Note: Dal confronto svolto fra gli atti catastali e la consistenza dei beni verificata in sede di sopralluogo avvenuto in data 06.11.2024, lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali agli atti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . 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: Si dà atto che il terreno in contratto è compreso nel Piano di Lottizzazione "Valochere 3", convenzionato con atto 9 maggio 1994 numero 120.510 di repertorio Notaio Salvatore Barbatì, registrato a Ponte San Pietro il 27 maggio 1994 al numero 544 serie 1, e trascritto a Bergamo il 3 giugno 1994 ai numeri 16437-11910, il cui contenuto la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed ai cui dettami si impegna ad uniformarsi ed a sostenerne per proporzionale quota gli ulteriori oneri.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/09/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Le unità immobiliari in contratto partecipano, per la proporzionale quota millesimale, alla comproprietà sugli enti ed i corpi condominiali, per legge, destinazione d'uso o accordo convenzionale ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare, sull'accesso carrale al piano terra, scivolo e corsello al piano interrato identificati dal mappale 2772/1 come beni comuni non censibili. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare i patti portati da questo e dagli ulteriori titoli di provenienza ed, in particolare, dichiara di essere consapevole che l'area di sedime su cui è stata edificata la palazzina, di cui sono parte le unità in contratto, rientra nel Piano di Lottizzazione "Valochere 3", convenzionato con atto in data 9 maggio 1994 in autentica al n. 120510 Rep. Notaio dr Salvatore Barbati (reg.to a Ponte San Pietro in data 27 maggio 1994 al n. 544, Serie 1 e trascritto a Bergamo con nota in data 3 giugno 1994 ai n.ri 16437/11910), i cui obblighi ed oneri sono rimasti a carico del dante causa della parte venditrice, volendo comunque la parti che nessuna spesa gravi per eventuali obblighi ad oggi non assolti sulla parte acquirente.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 25/09/2019 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo ai nn. OMISSIS in data 04/10/2019 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 06/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/08/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con locali accessori, giardino e box auto

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 con locali accessori, giardino e box auto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chignolo D'isola (BG), Via Alessandro Volta 22/D

I beni pignorati, dalla documentazione agli atti e dai titoli e patti di provenienza esaminati ed allegati alla presente relazione peritale, non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 50 Euro.

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: L'immobile è costituito da un numero di unità immobiliari inferiore rispetto a quelle per cui vi è l'obbligo di costituzione del condominio. Le parti di gestione comune sono: accesso carrale al piano terra, scivolo e corsello al piano interrato.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari in contratto partecipano, per la proporzionale quota millesimale, alla comproprietà sugli enti ed i corpi condominiali, per legge, destinazione d'uso o accordo

convenzionale ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare, sull'accesso carrabile al piano terra, scivolo e corsello al piano interrato identificati dal mappale 2772/1 come beni comuni non censibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile si distribuisce su più piani ed è privo di impianto ascensore.

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 con locali accessori, giardino e box auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi si considera la superficie lorda di pavimento al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali e al 50% delle murature di confine e si arrotonda al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui:

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	99,57	1,00	99,57
Balconi e scala esterna	sup lorda di pavimento	32,53	0,33	10,73
Spazi accessori piano interrato e lavanderia	sup lorda di pavimento	54,00	0,50	27,00
		186,10		137,30

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.

Accessori:

A - Appartamento con locali accessori, giardino e box auto 1. Box auto	Posto al piano primo interrato Sviluppa una superficie complessiva di 40,00 mq Valore a corpo: € 20000
A - Appartamento con locali accessori, giardino e box auto 2. Giardino	Sviluppa una superficie complessiva di 8.30 mq Valore a corpo: € 9500 Note: La superficie lorda del giardino privato è di circa 83,00mq, si considera il 10% della superficie.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo ai debitori. Ciò premesso, gli immobili, per le loro caratteristiche tipologico-funzionali, non risultano comodamente divisibili e pertanto, tutti i beni ricompresi nella presente relazione peritale costituiscono un unico lotto indivisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Il fine della perizia è quello di individuare il più attendibile valore economico del bene identificabile con il suo valore di mercato. La valutazione è svolta analiticamente, sulla base delle superfici rilevate dell'immobile, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, le caratteristiche costruttive, i materiali, la tipologia e la dimensione, la vetustà del manufatto edilizio, lo stato di conservazione, gli impianti tecnologici, pertinenze e accessori.

Sono stati tenuti presenti: la zona in cui è situato l'immobile, il contesto in cui si trova l'immobile, l'area su cui esso insiste e le dotazioni dei servizi presenti nell'area in cui è inserita l'unità immobiliare in esame.

Il giudizio di stima comprende il valore degli immobili nel loro complesso e di tutti i connessi diritti, gli accessori le pertinenze, nonché le quote proporzionali alla comproprietà delle parti comuni, come per legge ai sensi dell'art. 1117 C.C., in particolare, sull'accesso carrale al piano terra, scivolo e corsello al piano interrato identificati dal mappale 2772/1 come beni comuni non censibili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento del sopralluogo avvenuto in data 06.11.2024, data in cui gli immobili pignorati si presentavano in un sufficiente stato di conservazione generale con carenze manutentive.

Tra i fattori positivi del compendio è stato rilevato:

- l'inserimento degli immobili in un contesto costruttivo caratterizzato da fabbricati con ridotta cubatura rispetto all'estensione del suolo. Gli edifici occupano aree di dimensioni ragionevoli rispetto alla superficie totale del lotto fabbricabile;
- il funzionale layout distributivo dell'immobile e gli ampi spazi dei singoli locali;
- l'ampio spazio cantina/deposito al piano interrato;
- porzione di giardino in uso esclusivo.

I fattori negativi sono:

- lo stato manutentivo;

Per quanto soprarichiamato, la determinazione del valore venale è stata effettuata mediante stima comparativa, a seguito di indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed aventi la stessa destinazione d'uso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo BG;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo BG;

Uffici del registro di Bergamo BG;

Ufficio tecnico di Chignolo d'Isola BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: in sito e online;

Altre fonti di informazione: OMI; Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.; Case&Terreni, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento con locali accessori, giardino e box auto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box auto, con annesso Giardino

Chignolo D'isola (BG), Via Alessandro Volta 22/D

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.895,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano primo	99,57	€ 1.150,00	€ 114.505,50
Balconi e scala esterna	10,73	€ 1.150,00	€ 12.339,50
Spazi accessori piano interrato e lavanderia	27,00	€ 1.150,00	€ 31.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 157.895,00
Valore corpo	€ 157.895,00
Valore accessori	€ 29.500,00
Valore complessivo intero	€ 187.395,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 187.395,00

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 con locali accessori, giardino e box auto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box auto, con annesso Giardino	137,30	€ 187.395,00	€ 187.395,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 28.109,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 157.485,75

Valore diritto e quota € 157.485,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 157.485,75

12.6 Regime fiscale della vendita

I soggetti eseguiti, sono proprietari dei beni in oggetto in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA

Allegati

All.to 01 Documentazione fotografica

All.to 02 Documentazione catastale

All.to 03 Altri documenti

17-01-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cinzia Lai