

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 114/2024

PROMOSSA DA

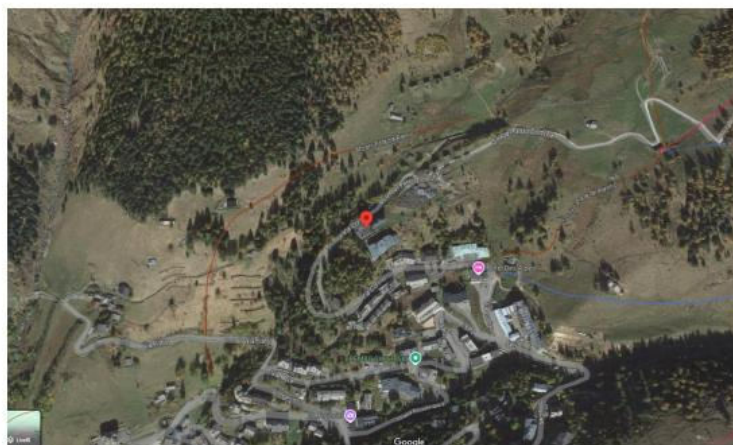
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Riccardo Invernizzi
Codice fiscale: NVRRCR68M08A794B
Studio in: Via F. Coggetti 120 - 24128 Bergamo
Telefono: 035 242675
Email: invernizziarchitetto@gmail.com
Pec: riccardo.invernizzi@archiworldpec.it

Beni in **Foppolo (BG)**
Località/Frazione **Piani della Rovera**
Via Rovera n. 16

INDICE

Lotto: 001 - Monolocale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Monolocale	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Monolocale	6
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Monolocale	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Monolocale	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Monolocale	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Monolocale	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: Monolocale	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	15
Adeguamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-01-2025 alle 10:20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Riccardo Invernizzi

Data nomina: 24-04-2024

Data giuramento: 26-04-2022

Data sopralluogo: 26-06-2024

Cronologia operazioni peritali: Gli accertamenti del CTU: Inizio attività peritali in data 30/04/2024; n. 2 sopralluoghi svolti presso uffici comunali ed Enti; n. 1 proroghe richieste; Verifiche urbanistiche e catastali eseguite; in data 30/04/2024 recupero planimetrie, visure, ufficio catasto; in data 31/05/2024 richiesta Atto al Notaio; in data 31/05/2024 ricezione Atto dal Notaio; in data 03/06/2024 richiesta certificati anagrafe; in data 03/06/2024 richiesta ufficio tecnico accesso agli Atti; in data 03/06/2024 portale del Comune recupero estratti pgt; in data 04/06/2024 ritiro certificati cumulativi ufficio demografico; in data 26/06/2024 sopralluogo; in data 31/07/2024 Agenzia delle Entrate, istanza inserimento in mappa; in data 03/09/2024 Agenzia delle Entrate, istanza evasa; in data 09/09/2024 richiesta proroga; in data 11/09/2024 concessa la proroga; in data 17/09/2024 uff. tecnico sollecito accesso; in data 17/09/2024 Amministratore richiesta sp. condominiali; in data 19/09/2024 uff. tecnico presa visione Concessioni; in data 20/09/2024 recupero estratto mappa, ufficio catasto; in data 25/09/2024 ricerca Note dei titoli dell'immobile, ufficio catasto; in data 01/10/2024 presentazione Docfa, ufficio catasto; in data 02/10/2024 approvato Docfa, ufficio catasto; in data 02/10/2024 recupero Visura storica aggiornata, ufficio catasto;

Beni in **Foppolo (BG)**
Località/Frazione **Piani della Rovera**
Via Rovera n. 16

Lotto: 001 - Monolocale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Monolocale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Piani della Rovera , Via Rovera n. 16

Note: Contesto, residenziale, composto da un fabbricato indipendente, edificio di cinque piani fuori terra, identificato in Via Rovera al civico 16, Condominio "Rocky Mountain" costituito dalla scala A e Scala B, per un totale di n. 39 unità abitative, e accessori (n. 14 box, n. 7 posti auto). Il bene è posto, nella scala A, al piano quarto, sottotetto, le caratteristiche costruttive e di finitura sono nel complesso di tipo economiche; all'unità sono abbinate parti condominiali comuni (identificate) quali (cortile, scale, sala riunioni, alloggio custode, locale pompe, vano deposito sci, centrale termica, vani ascensori, deposito auto al piano seminterrato, giardino, etc.); Dal sopralluogo nessuna evidenza da rilevare.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

2/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 15, particella 1043, subalterno 25, scheda catastale si, indirizzo Via Rovera n. 16, scala A, piano 4, comune Foppolo, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, superficie 59, rendita € 162,68

Derivante da: Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanni Vacirca in data 30/12/1994 Rep. n. 66223 Racc. n. 9958, trascritto a Bergamo in data 07/01/1995 al n. R.G. n. 39516 e R.P. n. 398;

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Riferimento Atto di Compravendita Rep. n. 66223 Racc. n. 9958 cita: millesimi 16,232/1000

Confini: appartamento: da nord in senso orario, vano scala; ad est prospetto su cortile comune, sud ed ovest altra proprietà, prospetto su proprietà comune, altra proprietà; salvo altri

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Foppolo è un comune italiano di 172 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia, situato in Alta Val Brembana, a circa 58 chilometri a nord dal capoluogo orobico ed è il più alto comune della provincia di Bergamo. Posizione di Foppolo: Latitudine 46°02'34.1"N Longitudine 9°45'31.0"E Il territorio di Foppolo si divide in parecchie contrade: Arale, Costa, Moretti, Piano, Rovera, Sponda, Teggie, Cortivo e Vendulaperto. Molte di queste sono disabitate, ma mantengono intatto lo stile rurale che le ha contraddistinte nel corso dei secoli. Il nucleo storico invece ha visto stravolgere il proprio aspetto nel nome del turismo: migliaia di appartamenti (1.800 non abitati), adibiti alla funzione di seconde case, costruiti un po' ovunque, hanno alterato l'originale paesaggio. Il territorio del comune di Foppolo in Alta Val Brembana risulta compreso tra i 1.300 e i 2.621 metri sul livello del mare. L'escursione altimetrica complessiva di Foppolo risulta essere pari a 1.321 metri. La quota massima raggiunta nel territorio è pari a 1.508 mt. s.l.m. L'intero territorio del comune di Foppolo ha una superficie di 16,25 Km². Foppolo conta una popolazione residente di 190 foppolesi, suddivisa in 104 maschi e 86 femmine, con una densità pari a 711,7 abitanti per chilometro quadrato. Gli abitanti di Foppolo sono passati da 203 del 1971 a 168 del 2021 pertanto la popolazione è diminuita di 35 abitanti pari a circa il 20%. Codici identificativi di Foppolo Il codice Istat è 016103 - Codice cap 24010 - Il codice catastale: D688 Crescenti sono le offerte turistiche di Foppolo, si basano sull'ottima posizione geografica del paese. Numerose sono infatti le possibilità che vengono offerte al turista: in estate si possono compiere numerosissime escursioni, adatte ad ogni tipo di utenza, tra le quali spiccano quelle ai vicini Monte Toro e Pegherolo, al passo di Valcervia, del Porcile e del Dordona, dove si possono ancora vedere le trincee verso la Valtellina, ma anche ai laghi Moro, Foppa e Delle Trote, tutti abbondantemente al di sopra di quota 2000 metri s.l.m. La conca di Foppolo è circondata dai Monte Valgussera (2200 m), Pizzo del Vescovo (2175 m), Pizzo Corno Stella (2621 m), Monte Toro (2524 m), Monte Cadelle (2483 m), Monte Valegino (2415 m), Monte Arete (2227 m), Monte Cavallo (2323 m sopra San Simone) e il Monte Pegherolo (2369 m). Durante il periodo invernale Foppolo diventa il centro sciistico più importante delle Orobie bergamasche, con una grande quantità di piste da sci. La località sciistica è collegata, sci ai piedi, con le piste di Carona Carisole creando un comprensorio con 12 impianti che servono 26 piste per un totale di circa 30 km da un'altezza di 1635 m a 2200 m del Monte Valgussera. A Foppolo è presente anche una pista da fondo in località Convento con un percorso da 3 km circa. Il tutto con una grande scuola sci, Scuola Italiana Sci Alta Valle Brembana (che comprende tutte le località della Valle Brembana), la Scuola Sci di Foppolo, e la Scuola Sci San Simone e soprattutto Foppolo Freestyle che gestisce anche lo snowpark. A pochi chilometri di distanza si trovano le piste di San Simone (Valleve) che rientrano nel comprensorio Brembo Superski. Foppoloski con Carona offrono al turista un totale di 10 impianti di risalita di cui 5 seggiovie e 5 skilift che conducono a piste adatte ad ogni sciatore, dalle più facili alle più difficili, con possibilità tramite giornaliero Bremboski, di sciare anche a San Simone Ski collegata tramite navetta. Foppolo dispone di 10 cannoni per l'innnevamento artificiale di 7 km di piste. Per gli amanti dello sci di fondo l'anello di 3 km con pista illuminata praticabile anche di sera, sia per lo sci nordico che per passeggiate con le ciaspole. La stazione è dotata di un'ottima struttura per il tempo libero: discoteche, pub, pizzerie, piscina coperta, sale giochi nel complesso Oasi e permette di praticare altre attività come pattinaggio, slittino, nuoto, tennis al coperto, escursioni e deltaplano.

Caratteristiche zona: semicentrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: seggiovie.

Servizi offerti dalla zona: Servizi al dettaglio nel vicinato (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carona.

Attrazioni paesaggistiche: Comprensorio Foppolo, Carona, San Simone.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale, dedicata a Santa Maria Assunta..

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio 65 Km, Casello autostradale A4 di Bergamo 60 Km, Stazione di Bergamo 60 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Monolocale**

Unità posta al piano quarto sottotetto, salite le scale prima porta a sinistra. Composta da: unico locale strutturato da cottura di mq. 6,90 (su), soggiorno di mq. 17,95, disimpegno di mq. 2,95, bagno di mq. 6,80, altezza media interna m. 2,10 (in colmo m. 2,80; in gronda m. 1,40); Per una superficie lorda di pavimento arrotondata a mq. 42,40. Completano due ripostigli nel sottotetto rispettivamente di mq. 8,35 e 5,20. Per verifica si veda allegato grafico.

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato è curato e ben mantenuto nel rispetto della tipologia costruttiva e della vetustà dei materiali.

Il fabbricato, "in condominio", nella sua interezza è ben curato. Dotato di servizio portineria da qualche anno non è attiva.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: laterizio+cappa condizioni: non rilevata
<i>Solai</i>	tipologia: Laterocemento condizioni: non rilevate
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: non rilevate
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: vasistas materiale: legno protezione: inesistente condizioni: discrete Note: vetri semplici
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lamiera zincate coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: cassa vuota coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: discrete Riferito limitatamente a: klincher nel solo bagno
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: grès porcellanato condizioni: sufficienti Note: Bagno e cucina
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: non rilevata
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non rilevato
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non fornito
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: non rilevata conformità: da verificare Note: Recapito in fossa poi al collettore fognario
<i>Gas</i>	tipologia: inesistente conformità: non fornito Note: Autogestito con bombola di gas
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: gas rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non fornito Note: Acqua calda sanitaria accumulo in boiler

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1980
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Richiesta al conduttore, non fornita
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato
<i>Stato impianto</i>	attivo
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Amministratore Condominiale geom. Paolo Dalla Chiesa di Zogn
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	0000-00-00

Note	Amministratore Condominiale geom. Paolo Dalla Chiesa di Zogno
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Fabbricato fronte nord



Ingresso/soggiorno



Cottura



Bagno



Ingresso/sogg.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. n. 14/68 Reg. Cost. e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/08/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 28/08/1968 al n. di prot.

NOTE: Licenza Edilizia volturata a favore dell'impresa Fornaroli e Bianchi in data 10/03/1971.

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14/68 Reg. Cost.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Modifiche piano seminterrato e terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/02/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 30/10/1980 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1981 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Monolocale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Piani della Rovera , Via Rovera n. 16

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cucina aperta, tavolato rimosso; finestre rappresentate nella sanatoria lato est, sono chiuse. Vista la pendenza della copertura e la conformazione dell'edificio (non realizzabili).

Regolarizzabili mediante: Cila in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Regolarizzare la distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche e amministrative	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Monolocale.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Piani della Rovera , Via Rovera n. 16**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 03/04/2014.
Zona omogenea:	Residenziale Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25.2.2. Sistema Insediativo - Tessuto Urbano di Contenimento allo stato di fatto destinazione residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	superficie assentita
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	assentito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Monolocale.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Piani della Rovera , Via Rovera n. 16**

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

Note: Aggiornato scheda catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/1994 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: Accertato dal CTU

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 15/02/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/03/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 60000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 05/10/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 33629,72; Importo capitale: € 20652,06.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 09/01/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 25.008,22.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/09/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/10/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 65000; Importo capitale: € 53299,11.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/09/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/10/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 28000; Importo capitale: € 16309,95; Note: Credito Artigiano spa incorporata nel Credito Valtellinese.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 11320,18.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 15/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Monolocale

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: Monolocale

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Foppolo (BG), Via Rovera n. 16

Dalle verifiche non emergono gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.427,30.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Si. Sono allegati i due ultimi esercizi chiusi con il consuntivo ed il preventivo 2024-2025, risulta alla data di perizia un ammanco di €, 475,84.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Riferimento Atto di Compravendita Rep. n. 66223 Racc. n. 9958 cita: millesimi 16,232/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: NO
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Monolocale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ripostigli	sup lorda di pavimento	13,00	0,10	1,30
Appartamento	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
		55,00		43,30

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Foppolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 730

Valore di mercato max (€/mq): 970

Accessori:

Monolocale 1. parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi	Posto al piano interrato/terra Composto da scale, cortile, corsello, giardino, ascensori, sala riunioni, deposito sci, locale pompe, centrale termica Sviluppa una superficie complessiva di da verificare mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 500
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero**Opponibilità ai terzi: NO**

L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode

Note: L'unità è da considerarsi come bene non principale, "seconda casa".

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

Per confronto;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Foppolo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foppolo;

Uffici del registro di Foppolo;

Ufficio tecnico di Foppolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino edizione n. 28 dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia curata da F.I.M.A.A., edizione 2022, immobili residenziali (semi recenti) valore minimo e massimo in €/mq 900,00/1.200,00, in funzione della posizione urbana, del contesto, dei servizi, delle caratteristiche e delle finiture interne ed esterne.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2 semestre 23, quotazioni immobiliari per unità residenziali abitazioni di tipo economico, fascia Centrale, valori di parametro min/max, €/mq 730,00/970,00.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Considerato che caratteristiche del fabbricato si prende come prezzo la Media tra i valori mediati tra il mercato libero €/mq (900+1.200)/2= €/mq 1.050 e i valori riportati da OMI (abitazione tipo economico) sopraccitati, 2 semestre 2023 centro urbano, min/max pari a €/mq (730+970)/2= €/mq 850; sommano €/mq (1.050+850)/2= €/mq 950 il valore è ridotto, da successivo approfondimento il CTU per: lo stato manutentivo, il contesto nel quale il condominio è ubicato, la località, l'ubicazione, la tipologia dell'unità, le caratteristiche del Condominio, adotta il valore applicando una riduzione del 5% arrotondando a €. 900; la motivazione risulta dal dato di partenza del Listino adottato ritenuto per la fascia, eccessivo, nonostante l'unità ed il Condominio sono ben tenuti.
;

Altre fonti di informazione: Si riporta l'Indagine di mercato presso le agenzie immobiliari di zona con riferimento a tipologie simili la indicazione è utile per orientare il cliente ad una valutazione più estesa del mercato di Foppolo;

Di seguito la valutazione del mercato immobiliare a Foppolo, di riferimento per l'andamento del mercato, ad agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.253 al metro quadro, con un aumento del 2,37% rispetto a Agosto 2023 (1.224 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Foppolo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2022, con un valore di € 1.279 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.209 al metro quadro.

A agosto 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 9,36 al mese per metro quadro, con una diminuzione del 0,64% rispetto a Agosto 2023 (€ 9,42 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Bergamo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 9,73 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 9,02 al mese per metro quadro.

In riepilogo:

A Agosto 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Foppolo è stato di € 1.253 al metro quadro, rispetto ai € 1.603 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Foppolo è stato di € 13,75 mensili al metro quadro, rispetto ai

€ 9,36 della media provinciale.
(fonte l'Osservatorio del mercato Immobiliare di Foppolo).

12.3 Valutazione corpi:

Monolocale. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi
Foppolo (BG), Via Rovera n. 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.970,00.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.

Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostigli	1,30	€ 900,00	€ 1.170,00
Appartamento	42,00	€ 900,00	€ 37.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.970,00
degrado detrazione del 0.00%			€ 0,00
stato manutentivo e contesto aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 38.970,00
Valore accessori			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 39.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.470,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Monolocale	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi	43,30	€ 39.470,00	€ 39.470,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.920,50

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 475,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 30.574,50

Valore diritto e quota € 30.574,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 30.574,50

Allegati

- 1) A.R., Mail, Richieste;
- 2) Docfa; Visure;
- 3) Estratti; PGT; C.E.; Rilievo;
- 4) Note; Ispezioni Ipotecarie; Atti; sp. cond.
- 5) OMI; Valore Listino; Stato Civile e Famiglia;
- 6) Rappresentazione Fotografica;

03-10-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Riccardo Invernizzi