

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 111/2020

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: RPZTRN45R06E100Y
Studio in: Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035 681317
Email: orstudiotecnico@libero.it
Pec: ottorino.rapizza@geopec.it

Beni in **Bonate Sopra (BG)**
Località/Frazione
Via San Rocco 2B

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento	5
Corpo: Autorimessa.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento	6
Corpo: Autorimessa.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Appartamento	11
Corpo: Autorimessa.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Appartamento	11
Corpo: Autorimessa.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: Appartamento	12
Corpo: Autorimessa.....	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: Appartamento	13
Corpo: Autorimessa.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: Appartamento	14
Corpo: Autorimessa.....	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: Appartamento	15
Corpo: Autorimessa.....	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16

Corpo: Appartamento	16
Corpo: Autorimessa	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi.....	17
Adegamenti e correzioni della stima	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Regime fiscale della vendita	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-01-2024 alle 10:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Data nomina: 20-07-2023
Data giuramento: 24-07-2020
Data sopralluogo: 18-08-2020

Beni in **Bonate Sopra (BG)**
Via San Rocco 2B

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via San Rocco 2B

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 2327, subalterno 4, indirizzo Via San Rocco 2B, piano Terra, comune A963, categoria A3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 99, rendita € 309,87

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivi aggiornamenti

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 76,19 millesimi Condominiali

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

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via San Rocco 2B

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 2327, subalterno 13, indirizzo Via San Rocco 2B, piano Interrato, comune A963, categoria C6

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivi aggiornamenti

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 4,74 millesimi Condominiali

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

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

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

L'immobile è situato in palazzina di tre piani fuori terra, in Comune di Bonate Sopra in posizione centrale dell'abitato. Consiste in appartamento al piano terra, cantina e box auto al piano interrato collegati fra di loro con vano scala, corridoio e ampio scivolo per accesso carrabile che è collegato con la strada comunale di via Guglielmo Marconi. Si accede pedonalmente dal marciapiede comunale di via S. Rocco al n. 2B in ampio giardino comune seminato a prato con presenza di numerosi alberi. Il passo carrabile è situato vicino al piazzale e parcheggio di via G. Marconi. L'immobile è collocato in zona centrale del centro abitato che risulta servito da tutti i servizi di supporto alle abitazioni ed alle attività commerciali.

Caratteristiche zona: centrale Buone

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: area industriale di Ponte San Pietro.

Servizi offerti dalla zona: Scuole primarie e secondarie (Buono), Farmacie (Buono), Negozio alimentare (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ponte San Pietro - Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli di Bergamo.

Attrazioni storiche: Santuario Ghiaie di Bonate.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 200 mt, Stazione ferroviaria Ponte S. Pietro 3,70 Km, Autostrada A4 - Casello di Dalmine 8,80 Km, Aeroporto "Il Caravaggio" 13 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento

Si accede all'appartamento posto al piano terra tramite vialetto situato nel giardino che è collegato con il marciapiede di via S. Rocco al n. 2B e al vano scala comune.

Dal vano scala condominiale, si accede direttamente nella zona giorno composta da due vani di cui uno adibito a cucina; la zona notte è costituita da un disimpegno, due camere da letto, un antibagno e bagno.

L'appartamento è dotato di due terrazzi, uno in zona giorno l'altro in zona notte.

Al piano interrato è presente un locale cantina

Superficie complessiva di circa mq **115,50**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I materiali utilizzati nella costruzione sono di buona qualità e conservazione, essi sono: pavimenti in gres ceramicato, rivestimento pareti del bagno e della cucina in ceramica per una altezza di mt. 2,00, muri e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, finestre e portefinestre in legno con vetro doppio; oscuranti esterni realizzati in persiane di legno tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento e dell'acqua sanitaria è costituito da una caldaia a gas metano installata in cucina, con termosifoni di ghisa presenti in tutti i locali, ad esclusione dei disimpegni; l'impianto elettrico e citofonico sono sotto installati sotto traccia.

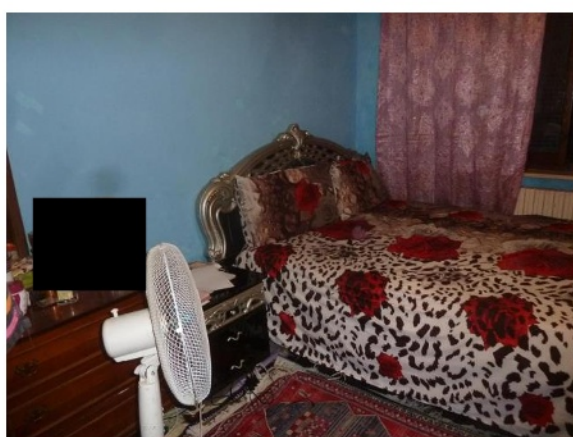
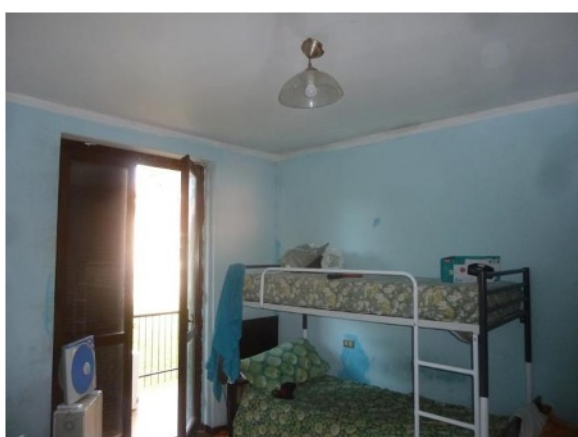
La cantina hanno pavimento in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono intonacati al rustico tirato a frettazzo fine, la porta di accesso è realizzata in lamiera stampata e verniciata; il locale è dotato di impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia 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>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1981 e successivi aggiornamenti
<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>	Impianto tradizionale con termosifoni e caldaia a gas
<i>Stato impianto</i>	Sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	stimata in 25 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1981 e successivi aggiornamenti
<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





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

Il box auto è collocato al piano interrato, si accede dall'esterno mediante viale ed ampio corsello scoperto asfaltato; le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è munito di impianto elettrico di illuminazione e presa elettrica.

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'autorimessa risulta in discrete condizioni di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: porta basculante standard materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1981
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	non è stato possibile ottenere copia del certificato di conformità degli impianti
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via San Rocco 2B

Numero pratica: N. 70/81 Reg, Costruzioni

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione di nuovo edificio in condominio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/09/1981 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via San Rocco 2B

Numero pratica: N. 62/83 Reg, Costruzioni

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Variante in corso d'opera
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 29/07/2023 al n. di prot. 55/83
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via San Rocco 2B
Numero pratica: N. 70/81 Reg, Costruzioni

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Formazione di nuovo edificio in condominio
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 26/09/1981 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via San Rocco 2B
Numero pratica: N. 62/83 Reg, Costruzioni

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Variante in corso d'opera
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 29/07/2023 al n. di prot. 55/83
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via San Rocco 2B

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

Note: L'immobile è conforme all'ultima variante presentata in Comune di Bonate Sopra

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via San Rocco 2B

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

Note: L'immobile è conforme all'ultima variante presentata in Comune di Bonate Sopra

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via San Rocco 2B

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 08/04/2019
Zona omogenea:	Ambito Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Insieme di aree precedentemente edificate e urbanizzate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. A norma di quanto disposto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, gli Ambiti residenziali consolidati sono classificati in zona omogenea B
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:	0,4 mq. SLP/mq SF
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	11 m.
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Il condominio risulta conforme allo strumento urbanistico adottato

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via San Rocco 2B

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 08/04/2019
Zona omogenea:	Ambito Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Insieme di aree precedentemente edificate e urbanizzate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. A norma di quanto disposto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, gli Ambiti residenziali consolidati sono classificati in zona omogenea B
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:	0,4 mq. SLP/mq SF
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	11 m.
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Il condominio risulta conforme allo strumento urbanistico adottato

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via San Rocco 2B

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

Note: I dati catastali dell'immobile e la scheda catastali, corrispondono allo stato di fatto dei luoghi

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via San Rocco 2B

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

Note: I dati catastali dell'immobile e la scheda catastali, corrispondono allo stato di fatto dei luoghi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - 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: ATTO TRA VIVI - ACQUISTO PER ATTO DI AUTENTICA Trascrizione del 08/07/1988 - Registro Particolare 14330 Registro Generale 20037 Pubblico ufficiale Not. SALVATORE BARBATI Repertorio 86491 del 30/06/1988 ATTO TRA VIVI - COM-PRAVENDITA Trascrizione del 05/06/2003 - Registro Particolare 9917 Registro Generale 30395 Pubblico ufficiale Not. FLAVIO TURCONI Repertorio 30395/9917 del 26/05/2003

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - 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: ATTO TRA VIVI - ACQUISTO PER ATTO DI AUTENTICA Trascrizione del 08/07/1988 - Registro Particolare 14330 Registro Generale 20037 Pubblico ufficiale Not. SALVATORE BARBATI Repertorio 86491 del 30/06/1988 ATTO TRA VIVI - COM-PRAVENDITA Trascrizione del 05/06/2003 - Registro Particolare 9917 Registro Generale 30395 Pubblico ufficiale Not. FLAVIO TURCONI Repertorio 30395/9917 del 26/05/2003

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 111000; Importo capitale: € 222000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/03/2020 ai nn. OMISSIS; Si evidenzia che in data 07/074/2021 la società banca [REDACTED] A seguito di Cartolarizzazione pro soluto, i crediti relativi l'immobile oggetto di perizia, sono stati ceduto alla società [REDACTED] società procuratrice [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Rinnovo Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 111000; Importo capitale: € 222000; Note: Si evidenzia che in data 07/074/2021 la società banca UBI Finance è stata acquisita da [REDACTED] A seguito di Cartolarizzazione pro soluto, i crediti relativi l'immobile oggetto di perizia, sono stati ceduto alla società [REDACTED].

- Altra limitazione:

Descrizione onere: in data 23.08.2023 interveniva nella procedura l' [REDACTED] per un credito di euro 4.539,35.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 111000; Importo capitale: € 222000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/03/2020 ai nn. OMISSIS; Si evidenzia che in data 07/074/2021 la società banca [REDACTED]. A seguito di Cartolarizzazione pro soluto, i crediti relativi l'immobile oggetto di perizia, sono stati ceduto alla società [REDACTED], e società procuratrice [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Rinnovo Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 111000; Importo capitale: € 222000; Note: Si evidenzia che in data 07/074/2021 la società banca [REDACTED] è stata acquisita da [REDACTED]. A seguito di Cartolarizzazione pro soluto, i crediti relativi l'immobile oggetto di perizia, sono stati ceduto alla società [REDACTED].

- Altra limitazione:

Descrizione onere: in data 23.08.2023 interveniva nella procedura l' [REDACTED] per un credito di euro 4.539,35.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via San Rocco 2B

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via San Rocco 2B

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sopra (BG), Via San Rocco 2B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1830,07.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: debito al 04/12/2023 € 384,00.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali 76,19

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

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 si riscontrano vincoli pertinenziali dello stato

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG), Via San Rocco 2B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 46,17 €.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: debito al 04/12/2023 € 10,00.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali 4,74

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

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: nessuna

Avvertenze ulteriori: nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
Cantina	sup lorda di pavimento	18,25	0,25	4,56
Balconi	sup lorda di pavimento	13,25	0,30	3,98
		115,50		92,54

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2023

Zona: Bonate Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Identificativo corpo: Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

l'autorimessa viene stimata a corpo

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2023

Zona: Bonate Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autoeimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 485

Valore di mercato max (€/mq): 700

Accessori:

Autorimessa 1. Box	Posto al piano interrato Composto da un locale Sviluppa una superficie complessiva di 16.24 mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € 13000
-----------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Date le caratteristiche degli immobili, si consiglia la vendita indivisa

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sopra (BG), Via San Rocco 2B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG), Via San Rocco 2B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità simili in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione del listino prezzi degli immobili anno 2022: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona di Bonate e Ponte San Piero;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Bonate Sopra zona centrale:

Appartamenti nuovi in classe A: 1500 - 1700 €/mq

Recenti (5-20 anni): 1100 - 1300 €/mq

Semi-recenti (20-40 anni): 700 - 1000 €/mq

;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2022.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]****Bonate Sopra (BG), Via San Rocco 2B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.286,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	84,00	€ 900,00	€ 75.600,00
Cantina	4,56	€ 900,00	€ 4.104,00
Balconi	3,98	€ 900,00	€ 3.582,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.286,00
Valore corpo			€ 83.286,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.286,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.286,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box
Bonate Sopra (BG), Via San Rocco 2B**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	92,54	€ 83.286,00	€ 83.286,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box	0,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.442,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Decurtazione per arrotondamenti e difficoltà di vendita	€ -5.043,10
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 76.800,00
Valore diritto e quota	€ 76.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.800,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile ad uso abitativo con caratteristiche non di lusso, acquistato da oltre cinque anni da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali.

07-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza