

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 172/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lorenza Marcella Berto
Codice fiscale: BRTLNZ63L62A940Q
Studio in: Via Scuole 17 - 24047 Treviglio
Telefono: 348-3840132
Fax: 03631842283
Email: arch.lorenzaberto@tiscali.it
Pec: lorenza.berto@geopec.it

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione
Via Campino,15

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2023 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. Lorenza Marcella Berto

Data nomina: 14-05-2023

Data giuramento: 15-05-2023

Data sopralluogo: 13-07-2023

Cronologia operazioni peritali: L'esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha di fatto iniziato le numerose operazioni peritali nel mese di Maggio 2023 ed hanno avuto il seguente calendario: In data 15 Maggio 2023, l'Esperto prestava giuramento, in seguito scaricava dal sito del Tribunale di Bergamo i documenti in atti, per esaminarli ai sensi dell'art. 567 CPC; In data 18/05/2023 si provvedeva ad ottenere visure e schede catastali ; in data 23 Giugno mi recavo presso gli immobili sottoposti ad esecuzione alla presenza del Custode ma non fu la possibile accedere all'immobile. Successivamente in data 13/07/2023, grazie all'intervento di un fabbro, le operazioni peritali si svolsero senza alcun impedimento; in data 25 Maggio presentavo richiesta di accesso agli atti al Comune di Brignano Gera D'Adda ; in data 18 Luglio 2023 mi sono recata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brignano Gera D'Adda per effettuare le ricerche relative alla regolarità urbanistica ed edilizia ; nello stesso giorno, presso l'archivio dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Brignano Gera D'Adda, verificavo la documentazione per la regolarità urbanistica con presa visione e copia atti messi a disposizione. In data 18/05/2023 presentavo richiesta al Notaio per ricevere copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione, ottenendone copia. In data 22/06/2023 presentavo richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Brignano Gera D'Adda di Certificato di residenza dell'esecutato, il 27/06/2023 mi veniva consegnato dall'addetto dell'ufficio anagrafe .

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
Via Campino,15

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brignano Gera D'adda (BG) CAP: 24053, Via Campino,15

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione), foglio 20, particella 3395-3396, subalterno 702-702, scheda catastale Presente, indirizzo Via Campino,15, piano 2, comune BRIGNANO GERA D'ADDA, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 Vani, superficie 96, rendita € 244.03

Derivante da: Fusione del 30/08/2001 Pratica n. 248483 in atti dal 30/08/2001 FUSIONE(n. 9735.1/2001). Immobili soppressi, originari del precedente: Comune di Brignano Gera D'Adda (B178) (BG) FG. 20 Particella 3395 Sub. 3 FG. 20 Particella 3396 Sub. 3

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono riportati in atto

Confini: Da un lato prospetto su cortile comune mappale 1757/c, da un secondo lato mappale 1038, da un terzo lato mappale 1973/b, da un quarto lato mappale 3396 sub. 1

Note: Individuato al N.C.E.U. al fg. 20 dai mappali 335 sub. 702 e 3396 sub 702 graffiati

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

Vi è corrispondenza dei dati a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

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: nella media.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie (sufficienti), scuola d'infanzia (sufficienti), scuola secondaria di primo grado (sufficiente), negozi di prima necessità (sufficienti), sportelli bancari (sufficiente), sportello postale (sufficiente), farmacia (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio, Caravaggio, Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Palazzo Visconti Fra tutti gli edifici presenti nel comune, spicca per eleganza e magnificenza..

Attrazioni storiche: Parrocchiale dell'Assunta, Santuario della Madonna dei Campi, Chiesa di Sant'Andrea, Chiesa di San Rocco,.

Principali collegamenti pubblici: Autobus T20 a 5 minuti a piedi, Autobus U A cinque minuti a piedi, Treno stazione di Treviglio Km. 7, Autostrada A 35 A 10 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Brignano Gera D'Adda è un piccolo paese della provincia Bergamasca, di circa seimila abitanti, Situato nella pianura bergamasca, nel lembo di terra denominato Gera d'Adda, dista circa 18 chilometri a sud dal capoluogo orobico. Nel paese si trovano scuole primarie, è a circa cinque chilometri da Treviglio e Caravaggio dove è possibile raggiungere Bergamo, Milano e Crema, tramite le rispettive stazioni ferroviarie e servizio autolinee. La principale via di collegamento è la S.P.121, che collega Brignano a Caravaggio ed alla S.P. 122 (via Francesca). A circa 6 km. si trova il casello autostradale di Caravaggio sulla A35 BRE.BE.MI. Si trova, a circa sei chilometri l'ospedale con pronto soccorso di Treviglio. A Brignano si trovano tutti i servizi necessari alla persona. L'immobile oggetto di perizia si trova in prossimità del centro di Brignano Gera d'Adda, in una zona a ridosso del centro storico a destinazione residenziale, vi si trova anche un centro sportivo, e sono presenti tutti i servizi di prima necessità.

L'appartamento si sviluppa su un piano, il piano secondo (sottotetto) è composto da: ingresso, cucina-soggiorno, bagno padronale e bagno di servizio, disimpegno e due stanze da letto. La scala esterna parte dal piano terra e raggiunge il secondo piano, al primo piano si trova la loggia ed il balcone di proprietà esclusiva ma dalla loggia hanno accesso anche due unità abitative che qui si trovano. Ingresso carroia e pedonale dalla via Campino attraverso la corte comune con altre proprietà.

L'appartamento NON è dotato ne di Autorimessa ne di cantina.

L'edificio ha forma regolare, è un edificio storico in cui l'appartamento oggetto di procedura vede realizzate opere di ristrutturazione risalenti alla fine del 900, L'edificio a corte è composto da cinque unità abitative con ingresso pedonale e carroia che avviene dal cancello con apertura manuale, da via Campino. L'immobile in cui si trova l'immobile è composto da tre piani fuori terra.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, in ferro verniciato a disegno semplice sono i parapetti dei balconi. La copertura è in legno e manto di copertura in tegole. Il viale pedonale ed i marciapiedi sono pavimentati in battuto di cemento che necessita di interventi di riparazione. Le aperture esterne sono di legno con chiusure esterne in persiane in legno, la porta di ingresso è blindata. Il complesso è recintato.

Soglie davanzali delle aperture esterne sono in pietra. L'appartamento è posizionato al piano secondo dell'edificio ed è libero su tre lati.

Superficie complessiva di circa mq **124,17**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: inizio novecento

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45 media

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile complessivamente è in stato di manutenzione sufficiente, lo stato delle finiture rivelano l'età dell'immobile. I materiali sono di qualità "civile" nelle finiture dei pavimenti, serramenti, impianti. Le porte interne sono tamburate, i serramenti sono in legno con doppio vetro. L'impianto termico ed acqua calda sanitaria è termoautonomo. Il riscaldamento ha terminali in termosifoni ma non è installato il generatore di calore. Dalla scala che parte dal piano terra, raggiunge il primo piano dove si trova la loggia ed il piccolo balcone per poi salire nuovamente al piano sottotetto dove si trova l'appartamento. In cima alla scala si accede dalla porta blindata ad un piccolo locale destinato ad ingresso in cui si trova anche lo spazio destinato al generatore di calore. La cucina è posizionata in un unico locale che funge anche da soggiorno di ampia dimensione. L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione e composto da soggiorno/cucina, disimpegno bagno padronale e bagno di servizio, due stanze da letto. I pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica, nelle camere da letto il pavimento è sempre in ceramica. L'edificio NON è dotato di ascensore., l'immobile oggetto di esecuzione non è dotato di cantina né di autorimessa ma vi sono disponibili parcheggi pubblici nelle vicinanze..

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: scarse
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: da collaudare Note: Non è presente il generatore di calore

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1998
<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>	termoautonomo
<i>Stato impianto</i>	manca il generatore di calore
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1998
<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:	

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



angolo cucina



letto



bagno



lavanderia



soggiorno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 61/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Edilizia -Recupero del sottotetto in applicazione alla L.R.L. n. 15/96

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/07/1997 al n. di prot. 532

Rilascio in data 24/09/1998 al n. di prot. 5328

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brignano Gera D'adda (BG) CAP: 24053, Via Campino,15

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna degli spazi, nello specifico: nel locale d'ingresso non vi è finestra ma lucernaio, non è stato rappresentato piccolo ampliamento; è stato eliminato il ripostiglio ed ampliato il bagno principale; il bagno principale non ha finestra ma lucernaio il locale stireria- hobby ha diversa conformazione ed è dotato di due lucernai anziché uno; Alla camera matrimoniale si accede direttamente dal soggiorno

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione interna degli spazi, nello specifico: nel locale d'ingresso non vi è finestra ma lucernaio non è stato rappresentato piccolo ampliamento; è stato eliminato il ripostiglio ed ampliato il bagno principale; il bagno principale non ha finestra ma lucernaio il locale stireria- hobby ha diversa conformazione ed è dotato di due lucernai anziché uno; Alla camera matrimoniale si accede direttamente dal soggiorno

Oneri di regolarizzazione	
SCIA in Sanatoria	€ 4.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Note: Si dovrà valutare al momento della richiesta le disposizioni vigenti in merito

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brignano Gera D'adda (BG) CAP: 24053, Via Campino,15

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	CS Edifici di interesse Architettonico (vedi P.P.C.S.)
Norme tecniche di attuazione:	<p>4.2 Nuclei di antica formazione (UP1.1) NAF (A) 4.2.1 Identificazione e obiettivi della pianificazione Parte del territorio ovvero manufatti di alto valore storico testimoniale, tenuto conto della prima levata dell'IGMI e dell'art. 10, comma 2 della LR 12/2005 e ssmi, la cui destinazione principale è la residenza. Tali zone, ai sensi dell'art.27 e seguenti della L 457/78, sono individuate globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo esistente ovvero alla sua conservazione, risanamento e ricostruzione. In tali zone è prevista la conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali rilevanti, nonché l'eliminazione, mediante demolizione, degli eventuali elementi estranei. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione. Il Comune di Brignano Gera d'Adda è dotato di Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con del. CC N. 4 del 22/01/2008. Tale documento costituisce base essenziale delle valutazioni e prescrizioni del PGT. Il quadro conoscitivo (Elaborati dello stato di fatto: Tavole, Schede Edifici e Beni isolati, Vie e Piazze) costituiscono riferimento della normativa di piano e mantengono carattere conoscitivo. La parte prescrittiva viene superata dalle presenti norme, mentre mantiene validità prescrittiva la "Guida agli interventi nel Centro Storico" e relativi abachi. In varie UP del territorio comunale, il PR individua con colore marrone scuro gli immobili che per il valore storico, ambientale e monumentale sono meritevoli di salvaguardia e valorizzazione. Tali edifici, individuati nella cartografia di PR (PR 01 e serie PR.02 in scala 1:2.000) con la definizione "Edifici di valore testimoniale" sono assimilabili e fanno parte a tutti gli effetti all'UP1.1 – Nuclei di antica formazione. 4.2.2 Classificazione delle destinazioni d'uso Destinazione prevalente e principale: RES Destinazione complementare ovvero accessoria e compatibile: TER fino a 400 mq di SL e ART fino ad un limite di mq 250 di SL, VIC, nonché DOP. Sono comunque escluse le nuove attività insalubri di prima e seconda classe. Destinazione non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma. È vietato il cambio di destinazione funzionale da VIC a destinazioni residenziali. 4.2.3 Parametri generali If = volumetria esistente (con PR ampliamento del 20%) IC = esistente H = altezza edifici esistenti come identificabili nella cartografia IGM1888 (NAF) Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m, o in aderenza a costruzioni a confine preesistenti previo assenso registrato da parte della proprietà confinante; De = in aderenza o non minore di 10 m; Ds = secondo gli allineamenti preesistenti; Sp = 15% della superficie scoperta (SSC). 4.2.4 Modalità di intervento Ogni intervento deve essere coerente con l'interesse generale alla conservazione e alla riqualificazione urbanistica ed edilizia del NAF. Nella presente UP gli interventi di sopraelevazione di cui alla LR 12/2005, Titolo IV – Attività edilizie specifiche, Capo I – non sono consentiti. La tavola PR.03 identifica e disciplina gli interventi edilizi ammessi negli immobili e nei tessuti all'interno del NAF; gli interventi così come identificati dall'art. 3 del DPR 380/01, sono suddivisi in n. 4 categorie: A) interventi di manutenzione straordinaria e restauro. Gli interventi ammessi sono volti: alla valorizzazione degli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive e sono volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e</p>

	<p>delle alberature; B) interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi ammessi sono volti a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive; C) interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico, sono interventi classificati dalla presente norma come "RI-A"; D) interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono interventi classificati dalla presente norma come "RI-B"; Gli interventi superiori a 500 mq di SL si attuano necessariamente mediante PdR ovvero PCC.</p> <p>4.2.5 Strumenti di incentivazione per la rigenerazione del Centro Storico. Al fine di incentivare la riqualificazione del NAF, nei PdR nei quali si preveda la realizzazione di interventi per edilizia sociale consistente in: alloggi protetti per anziani/portatori di handicap; alloggi di co-housing destinati a specifiche categorie di utenti socialmente deboli; alloggi di edilizia convenzionata con determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi, determinati ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni (D.M. 5 agosto 1994 - G.U. n. 194 del 20 agosto 1994); interventi realizzati ai sensi della L 112/2016 "Dopo di noi"; non saranno dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria, mentre per quelli di urbanizzazione secondaria, così come determinati dalle aliquote tabellari comunali, verrà applicata una riduzione del 50%.</p> <p>4.2.6 Componente geologica e sismica Classe di fattibilità: Classe 3 a – fattibilità con consistenti limitazioni (vulnerabilità idrogeologica del primo acquifero) Pericolosità sismica: Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvio-glaciali granulari e/o coesivi</p> <p>4.2.7 Recinzioni Gli interventi di recinzione nella UP1.1 NAF, ove non già presenti, dovranno rispettare i criteri di conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali esistenti. In nessun caso è ammessa la realizzazione di recinzioni a frazionamento delle corti di pregio tipologicamente e architettonicamente riconoscibili sulla base delle distinte proprietà.</p> <p>4.2.8 Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico Si rimanda all'art. 3.13 del Titolo 3 delle presenti Norme.</p>
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:	If = volumetria esistente (con PR ampliamento del 20%)
Rapporto di copertura:	IC = esistente
Altezza massima ammessa:	H = altezza edifici esistenti come identificabili nella cartografia IGM1888 (NAF)
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: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brignano Gera D'adda (BG) CAP: 24053, Via Campino,15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esistono piccole difformità per due cassonetti tecnici e due lesene, non è rappresentato il camino ed il piccolo ampliamento del locale ingresso. Al piano primo la scala ha una conformazione differente a quanto rappresentato in scheda

Regularizzabili mediante: il CTU provvede a depositare variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Depositare Docfa per variazione catastale

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

Note: Esistono piccole difformità per due cassonetti tecnici e due lesene, non è rappresentato il camino ed il piccolo ampliamento del locale ingresso. Al piano primo la scala ha una conformazione differente a quanto rappresentato in scheda.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 13/09/2001.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/2001 al 30/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/03/2005 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000.00; Importo capitale: € 100000.00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

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 Campino,15

non sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non ha amministratore le spese per le

parti comuni sono suddivise tra i proprietari

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non sono indicati in atto

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non vi sono Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	111,00	1,00	111,00
balcone	sup lorda di pavimento	2,25	0,33	0,74
Loggia	sup lorda di pavimento	10,92	0,25	2,73
		124,17		114,47

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: 02/2023

Zona: Brignano Gera D'adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820,00

Valore di mercato max (€/mq): 640,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulta non occupato. Risulta registrato contratto d'affitto all'Agenzia delle Entrate UT Bergamo 2 N. 4153 SERIE 3T Stipulato in data 07/09/2015 registrato in data 07/09/2015 e presentato il 07/09/2015 durata da 10/09/2015 al 09/09/2019 Contratto risolto in data 01/07/2018

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BRIGNANO GERA D'ADDA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tempocasa, Tecnocasa, Promas case, De Rosa & Lonati, casa Gherardi, Consulenze Casa, Italcasa, Fumagalli immobili, un pò di casa qua...;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.244 al metro quadro, con una diminuzione del 1,43% rispetto a Agosto 2022 (1.262 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Brignano Gera d'Adda ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2021, con un valore di € 1.314 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.172 al metro quadro.;

Altre fonti di informazione: immobiliare.it; il borsino immobiliare; idealista.it; Listino prezzi degli immobili Bergamo e provincia, Osservatorio immobiliare Tecnocasa.....

12.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]****Brignano Gera D'adda (BG), Via Campino,15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.418,40.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	111,00	€ 720,00	€ 79.920,00
balcone	0,74	€ 720,00	€ 532,80
Loggia	2,73	€ 720,00	€ 1.965,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.418,40
Valore corpo			€ 82.418,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.418,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.418,40

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]	114,47	€ 82.418,40	€ 82.418,40

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.362,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 66.055,64

Valore diritto e quota € 66.055,64

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **66.055,64**

12.6 Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita Vendita di fabbricati abitativi da impresa di costruzione con agevolazione prima

casa , acquisto costruito da oltre cinque anni IVA 4%. Il regime di reverse charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di Partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA. Per vendite effettuate entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione si dovrà corrispondere l'IVA al 10% per la cessione di fabbricato anche in corso di costruzione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1,A/8, e A/9; L'edificio è realizzato da più di cinque anni.

Allegati

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
3. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
4. DIFFORMITA'
5. STRALCIO PGT
6. ATTO DI PROVENIENZA
7. ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO
8. VARIAZIONE CATASTALE

06-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Lorenza Marcella Berto

