

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 514/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari
Codice fiscale: FRRLSN63T56B110Z
Studio in: Via Don Luigi Palazzolo 23/C - 24122 Bergamo
Telefono: 035210006
Fax: 035 4131336
Email: studio@a23c.com
Pec: alessandrafrancesca.ferrari@archiworldpec.it

Beni in **Treviglio (BG)**
Località/Frazione
viale Michelangelo Buonarroti n.10

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con autorimessa

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-11-2023 alle 09:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari

Data nomina: 16-06-2023

Data giuramento: 26-06-2023

Data sopralluogo: 07-09-2023

Cronologia operazioni peritali: 05-07-2023: Ispezione in Conservatoria - Bergamo 07-10-2023: 1° sopralluogo per rilievo in presenza della Custode 10-10-2023: Verifica dei Contratti di locazione e sublocazione in essere presso Il Distretto territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Treviglio 10-10-2023: 2° sopralluogo per rilievo Ripostiglio e Autorimessa

Beni in **Treviglio (BG)**
viale Michelangelo Buonarroti n.10

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in viale Michelangelo Buonarroti n.10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 27, particella 4747, subalterno 709, indirizzo V.le M. Buonarroti n.10, scala 6, interno D, piano 2, comune TREVIGLIO, categoria A3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 83, rendita € 454,48

Derivante da: l'unità immobiliare risulta così distinta dalla Variazione del 7/11/2023 (Variazione per Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni) - Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario – Impianto meccano-grafico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ai beni sopra descritti compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali sono per legge, ivi compresa la quota di comproprietà su tutte le autorimesse comuni insistenti sul cortile comune

Confini: Confini dell'appartamento per tre lati prospetto su cortile comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 27, particella 4747, subalterno 710, indirizzo V.le M. Buonarroti n.10, scala 6, piano S1, comune TREVIGLIO, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 30,37

Derivante da: l'unità immobiliare risulta così distinta dalla Variazione del 7/11/2023 (Variazione per Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Ai beni sopra descritti compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali sono per legge, ivi compresa la quota di comproprietà su tutte le autorimesse comuni insistenti sul cortile comune

Confini: cortile comune, locale deposito comune, corridoio comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 27, particella 7964, subalterno 16, indirizzo V.le M. Buonarroti n.10, piano T, comune TREVIGLIO, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € 38,27

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Ai beni sopra descritti compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali sono per legge, ivi compresa la quota di comproprietà su tutte le autorimesse comuni insistenti sul cortile comune

Confini: cortile comune da due lati, altra autorimessa

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

POICHE' E' STATO NECESSARIO EFFETTUARE L'AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDA CATASTALE RELATIVA

ALL'ABITAZIONE DA PARTE DELLA SOTTOSCRITTA C.T.U. (COME DA ISTANZA DELLA G.E. DEL 23/10/23), NON SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO. SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI RELATIVI ALL'AUTORIMESSA CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile fa parte di un complesso dell'INA Casa, situato in un condominio composto da due blocchi in linea, realizzato negli anni '50 nel Comune di Treviglio. La zona, prevalentemente residenziale, non presenta particolari rilevanze storiche o artistiche.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Oratorio di Sant'Agostino con campo sportivo (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Treviglio OVEST 200 metri, Autobus di Linea 50 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

La procedura è costituita dai seguenti beni:

- Trilocale di complessivi 80 mq lordi (composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, cucina abitabile con lavanderia, balcone), sito a Treviglio (BG) in viale Michelangelo Buonarroti n. 10, posto al piano secondo di un condominio di 4 piani fuori terra più un piano seminterrato, privo di ascensore;
- Cantina posta al piano seminterrato di circa 14 mq lordi accessibile dalla scala condominiale e dal cortile;
- Autorimessa di pertinenza di circa 15 mq lordi posta al piano terra, accessibile direttamente dal cortile comune esterno.

Il tutto così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Treviglio a seguito dell'avvenuta denuncia di Variazione della scheda catastale relativa all'abitazione depositata dalla sottoscritta C.T.U. (come da Istanza del G.E. del 23/10/2023):

- Foglio 27 - mapp. 4747, sub. 709, p. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 5,5 - sup. catastale 83 mq
- Foglio 27 - mapp. 4747, sub. 710, p. S1, cat C/2 cl 2, consistenza mq 12 - sup. catastale mq 14
- Foglio 27 - mapp. 7964, sub. 16, p. T, cat. C/6, cl. 2, sup. catastale mq 15

Il condominio risalente agli anni '50 fa parte del complesso INA-casa (piano di intervento di edilizia residenziale pubblica vigente dal 1949 al 1963). E' costituito da due blocchi in linea, leggermente sfalsati e inclinati rispetto al viale Buonarroti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata al piano secondo, del secondo blocco. Il portoncino di accesso all'appartamento è in legno verniciato bianco e non blindato; dall'ingresso si accede al soggiorno, alla cucina abitabile con locale finestrato annesso (ad uso lavanderia) e al disimpegno che collega le due camere da letto e il bagno.

La maggior parte della superficie dell'appartamento è pavimentata in ceramica color beige (formato 40x40). Nel bagno è in ceramica (formato 10x7) color grigio scuro e le pareti sono rivestite in ceramica colore celeste (formato 10x10) per un'altezza di 1,65 m. La cucina presenta una pavimentazione in ceramica color marrone (formato 20x20) e tutte le pareti sono rivestite in piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di 1,65 m (formato 15x15) probabilmente risalenti all'anno di costruzione.

Le finiture interne dell'appartamento sono datate e in modeste condizioni generali. Le porte (80 x 210 cm) a battente, sono in legno e vetro verniciate bianche. La porta della cucina è a soffietto colore marrone. I serramenti esterni sono a doppio battente, in legno verniciato bianco con mono vetro a scarsa tenuta termica. Gli oscuranti sono costituiti da persiane in alluminio verniciato bianco. Le finestre delle camere, della

cucina e del tinello sono dotate di veneziane in alluminio e in pessimo stato di conservazione. Le tinteggiature dell'appartamento sono in cattive condizioni.

L'appartamento ha l'esposizione con doppio affaccio, ogni locale è areato naturalmente e ci sono tracce di umidità nella seconda camera esposta a ovest. In generale l'appartamento si presenta in condizioni scadenti poiché privo di manutenzione. Inoltre mancano due porte (nella bussola d'ingresso e nel disimpegno), mancano una finestra nella seconda camera e due veneziane in sala e in cucina.

L'appartamento è dotato di riscaldamento termoautonomo e radiatori in ghisa. La caldaia alimentata a metano (marca Beretta) manca di libretto dell'impianto e la fornitura è funzionante. Il balcone ha la pavimentazione in gres rosso (formato 7x15) e parapetti in ferro verniciato.

L'ampia cantina annessa all'unità abitativa si trova al piano seminterrato con accesso diretto dalla scala condominiale e dal cortile comune; ha un'altezza interna di 2.76 m, le pareti sono state lasciate a rustico, prive di intonaco, è dotato di una porta in legno verniciata (70 x 210 cm) e di una finestra in ferro e vetro semplice con griglia esterna.

L'autorimessa di pertinenza è posta al piano terra in un blocco a se stante che si sviluppa in un'area prospiciente al condominio (fronte sud). Ha accesso diretto dal cortile comune, è chiusa da basculante metallica ed ha l'altezza interna di circa 2.20 m. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Si specifica che l'unità immobiliare con relative pertinenze (cantina e autorimessa) è stata realizzata negli anni antecedenti il 1967.

Superficie complessiva di circa mq **115,11**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 6 - Scala D;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 + 1 seminterrato e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione, la cantina e l'autorimessa si presentano in condizioni scadenti

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Portefinestra del soggiorno
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: Portafinestra del soggiorno
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Finestre del bagno, della cucina e della lavanderia
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: Finestre del bagno della cucina e della lavanderia
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno

	condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Finestra soggiorno e camere
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: Finestre soggiorno e cucina
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Due camere - bagno
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a soffietto materiale: PVC condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Cucina
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Ingresso - soggiorno - disimpegno - due camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Cucina
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime Riferito limitatamente a: bagno
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Cucina - bagno

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldia a metano - modello BERETTA
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<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



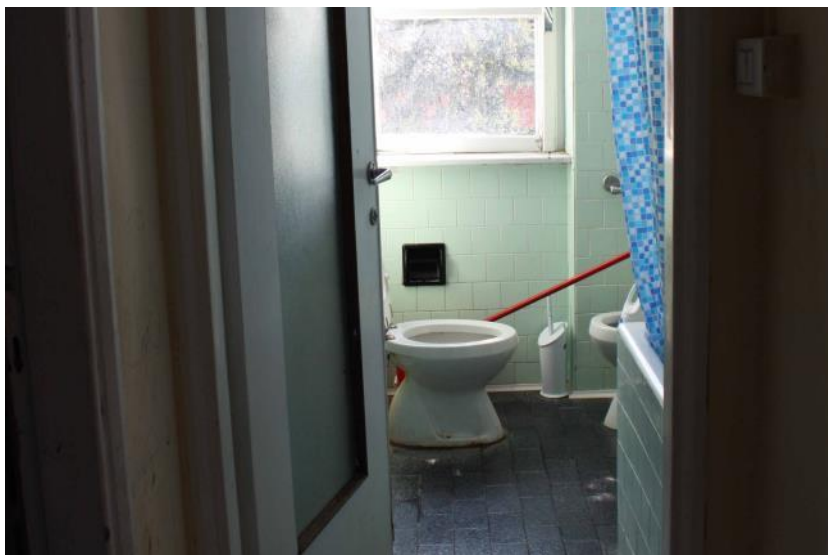
Vista esterna - fronte ovest



Camera 1



Soggiorno



Bagno



Box

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in viale Michelangelo Buonarroti n.10

Informazioni in merito alla conformità edilizia: non è stato possibile reperire la pratica edilizia originaria da parte dell'Ufficio Tecnico di Edilizia privata del Comune di Treviglio trattandosi di unità immobiliare costruita prima del 1967, come testimonia la scheda catastale risalente al 1954. Inoltre, le pratiche edilizie riportate nell'Atto di Compravendita (regolarmente registrato a Bergamo dal Notaio Stefano Finardi nel 2016), nella fattispecie, nulla osta per costruzioni edilizie prot. n. 9100 reg. cert. n. 1024 rilasciato il 23/09/1953 //nulla osta per autorimesse prot. n. 7217 reg. cert. n. 184 rilasciato il 23/06/1969// dichiarazione di abitabilità prot. n. 10822 reg. cert. n.203 rilasciata il 28/09/1955, a seguito delle ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico non corrispondono all'immobile oggetto della presente valutazione. A conferma di tale circostanza è stata prodotta una dichiarazione siglata dalla referente dello stesso Ufficio tecnico e allegata alla procedura esecutiva.

Note generali:

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in viale Michelangelo Buonarroti n.10

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 - Tessuto con Caratteri Architettonici Uniformi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: Abitazione di tipo economico con autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in viale Michelangelo Buonarroti n.10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lievi difformità edilizie (tavolati interni e posizione di un infisso in facciata) nell'abitazione

Regolarizzate mediante: Aggiornamento effettuato della scheda catastale

Descrizione delle aggiornate: - formazione di nuovo tavolato che compone la bussola d'ingresso; - eliminazione di una nicchia nella parete del bagno; - centratura porta finestra sulla facciata del fronte OVEST.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento di n.1 scheda (abitazione) e redazione n. 1 nuova scheda (cantina)	€ 700,00
Diritti di segreteria per ogni singola scheda (50+50 euro)	€ 100,00
Totale oneri: € 800,00	

Note: Si precisa che la variazione della scheda relativa all'abitazione, effettuata dalla sottoscritta C.T.U. (come da Istanza del 23/10/2023), ha comportato l'adeguamento dei valori immobiliari, come da prassi catastale.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/12/1966 al 27/01/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'appartamento identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 27 particella 4747 sub. 6 era pervenuto a Venturini Agostina nata a Treviglio il 20-02-1931 da Bottanelli Luigi nato in Comun Nuovo il giorno 15-11-1914 per atto di compravendita, Notaio Giallombardo Federico, del 10-12-1966, rep. 13462 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo il 19-12-1966 al n. 20893 del registro generale e al n. 15920 del registro particolare

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2013 al 30/10/2015. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in

data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: eredità devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Finardi in data 27-02-2103 rep. 2095 registrato a Romano il 04-03-2013 n. 882 serie 1 T. Quanto in oggetto era pervenuto a [REDACTED] a Treviglio il 27-01-1952, per la piena proprietà, per successione in morte di [REDACTED] a Treviglio il 20-02-1931, titolare della piena proprietà per titoli ultra ventennali, deceduta il 27-01-2013, registrata presso l'Ufficio del Registro di Treviglio il 13-05-2013, den. n. 374 voi. 9990/13 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo il 16-11-2015 al n. 45605 del registro generale e al n. 31714 del registro particolare. Si segnala accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] a Treviglio il 27-01-1952 e contro [REDACTED] Treviglio il 20-02-1931, con atto Notaio Finardi Stefano, del 30-10-2015, rep. 8646/5585 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo il 18-11-2015 al n. 46238 del registro generale e al n. 32159 del registro particolare.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/10/2015 al 07/09/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in detto titolo testualmente: "Per quanto riguarda l'autorimessa in oggetto [REDACTED] era divenuta proprietaria esclusiva della medesima per effetto di possesso ultraventennale continuo, ininterrotto, pacifico ed incontestato, avendo tra l'altro pagato tutte le imposte ad essa relative e risultando, tra l'altro, intestata catastalmente come proprietaria esclusiva e ciò ai fini di cui all'art. 1140, 1146 e 1158 e.e.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/09/2016 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:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/10/2022 ai nn. OMISSIS; Ulteriori informazioni: La Banca Nazionale del Lavoro SPA ha notificato atto di precetto in data 20.05.2022 con l'intimazione di pagamento della somma di euro 141.903,56 oltre le spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: trascrizione giudiziale; A rogito di OMISSIS in data 07/09/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 256000; Importo capitale: € 128000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo economico con 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: Abitazione di tipo economico con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), viale Michelangelo Buonarroti n.10

Nulla è pervenuto in tal senso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1366,81 euro.

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: 2568,83 euro - saldo effettivo al 31.12.2022 ancora insoluto

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 125,0

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla è stato dichiarato in tal senso

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: cod. identificativo n. 16219

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla è stato dichiarato in tal senso

Avvertenze ulteriori: Nulla è stato dichiarato in tal senso

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato considerando lo stato conservativo scadente dell'immobile oggetto della presente perizia.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione P2	sup lorda di pavimento	79,80	1,00	79,80
balcone	sup lorda di pavimento	6,15	0,33	2,03
Cantina S1	sup lorda di pavimento	14,05	0,10	1,41
Autorimessa PT	sup lorda di pavimento	15,11	1,00	15,11
		115,11		98,34

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.

Criteria 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: TREVIGLIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ab. economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 920

Valore di mercato max (€/mq): 1300

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS, con contratto di sublocazione

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

Opponibilità ai terzi: NO

Note: il proprietario [REDACTED] con contratto di locazione registrato presso Agenzie delle Entrate di Treviglio il 4/10/2016 n. 4237 serie 3T con scadenza il 30 settembre 2024 (rinnovabile alla scadenza fino al 30/09/2028) ha affittato l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione al [REDACTED]. Si segnala che il [REDACTED] sua volta, ha affittato al [REDACTED] con contratto registrato il 31 agosto 2019 n. 3619 serie 3T rinnovato fino al 31 agosto 2027. Da una valutazione effettuata sui valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'entrate (1° semestre 2023) relativa agli immobili dell'area in oggetto (B2 a Treviglio) calcolati sui mq netti, emerge che i valori di locazione medi (poiché l'abitazione non è in condizioni ottimali) porterebbero ad un valore di locazione di 474,92 € mensile comprensivo di box. Tale valore va considerato senza le spese condominiali che si aggirano, secondo la tabella fornitaci dall'amministratore, attorno ai 113,00 € mensili. Analizzando che, il valore della sola locazione dedotto il terzo sarebbe di 316,61 €/mese e che l'appartamento è stato sublocato [REDACTED] a 580,00€/mese al netto delle spese condominiali, è evidente che quanto stipulato nel contratto di locazione con il [REDACTED] ovvero 200,00 € mensili comprensive delle spese condominiali, sia nettamente al di sotto del valore, e quindi si tratterebbe di Canone vile (Canone di locazione inferiore di un terzo ai valori di mercato).

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

OMI confrontato con i prezzi di mercato

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Treviglio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviglio.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico con autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3]

Treviglio (BG), viale Michelangelo Buonarroti n.10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.004,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P2	79,80	€ 900,00	€ 71.820,00
balcone	2,03	€ 900,00	€ 1.827,00
Cantina S1	1,41	€ 900,00	€ 1.269,00
Autorimessa PT	15,11	€ 800,00	€ 12.088,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.004,00
Valore corpo			€ 87.004,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.004,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.004,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tipo economico con autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3]	98,34	€ 87.004,00	€ 87.004,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 86.204,00

Valore diritto e quota € 86.204,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **86.204,00**

Allegati

ALLEGATO 1: Estratto del PGT - Piano delle Regole

ALLEGATO 2: Atto di compravendita - Notaio S. Finardi

ALLEGATO 3: Aggiornamento DOCFA - scheda catastale Abitazione + Cantina

ALLEGATO 4: Catasto - Scheda soppressa dell'abitazione + scheda del Box

ALLEGATO 5: C.E. - Dichiarazione Ufficio Edilizia Privata - Comune di Treviglio

ALLEGATO 6: Certificazione notarile sostitutiva - Notaio F. Casarini

ALLEGATO 7: Visure storiche per immobile

ALLEGATO 8: Stato Civile - Dichiarazione Ufficio Anagrafe - Comune di Villa Chiara (BS)

ALLEGATO 9: Verifica contratti di locazione e sublocazione presso A. E. di Treviglio

ALLEGATO 10: Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

23-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Francesca Ferrari