

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 540/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Graziella Leyla Ciagà
Codice fiscale: CGIGZL65D41A794G
Partita IVA: 04651470165
Studio in: P.le San Paolo 28 - 24128 Bergamo
Telefono: 347/2736592
Email: leyla.ciaga@gmail.com
Pec: graziella.ciaga@archiworldpec.it

Beni in **Bottanuco (BG)**
Località/Frazione
via Cavour, 28

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento con cantina e box auto**

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

Corpo: Box auto	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione.....	16
Valutazione corpi	16
Adegamenti e correzioni della stima	17
Prezzo base d'asta del lotto	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-04-2024 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Graziella Leyla Ciagà

Data nomina: 01-12-2023

Data giuramento: 05-12-2023

Data sopralluogo: 15-01-2024

Cronologia operazioni peritali:

19-12-2023 - Primo tentativo di accesso all'immobile congiuntamente con il Custode;

15-01-2024 - Sopralluogo congiunto con il Custode e indagini urbanistiche e edilizie presso il Comune di Bottanuco; 16-

01-2024 - Istanza per correzione indirizzo presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bergamo;

19-12-2024 - Richiesta informazioni all'amministratore del condominio; 19-12-2024 - Richiesta Atto notarile.

Beni in **Bottanuco (BG)**
via Cavour, 28

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cavour, 28

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS (OMISSIS) - Piena proprietà per quota 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS - Piena proprietà per quota 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 1, particella 3753, subalterno 27, indirizzo via Cavour, 28, piano 1 - S1, comune Bottanuco, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie totale mq. 80 - totale escluse aree scoperte mq. 74, rendita € 361,52

Derivante da:

- Variazione del 25/01/2024: variazione toponomastica pratica n. BG0010198 (n. 10198.1/2024);
- Variazione del 07/03/2011: variazione toponomastica richiesta dal Comune pratica n. BG0104544 (n. 8884.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015: inserimento in misura dei dati di superficie;
- Costituzione del 11/06/1994 in atti dal 10/08/1998: classamento L.449/97 (n. 8883.2/1994).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

16,37 in riferimento al solo appartamento come indicato nella comunicazione dell'amministratore condominiale (allegato n. 8).

Confini: da nord ed in senso orario:

Appartamento al piano primo: altra unità immobiliare (sub. 22), affaccio su area comune (sub. 1 - b.c.n.c.), scala comune (sub. 4 - b.c.n.c.), affaccio su area comune (sub. 1 - b.c.n.c.);

Cantina al piano interrato: altra unità immobiliare (sub. 30), terrapieno, scala e disimpegno comune (sub. 4 - b.c.n.c.).

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali. Si precisa che in data 17/01/2024 (prot. n. BG0007020) è stata presentata presso l'Ufficio provinciale di Bergamo-Territorio un'istanza per l'inserimento del numero civico che risultava mancante.

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cavour, 28

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS (OMISSIS) - Piena proprietà per quota 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; OMISSIS - Piena proprietà per quota 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 1, particella 3753, subalterno 82, indirizzo via J.F. Kennedy, 16, piano S1, comune Bottanuco, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., superficie totale mq. 13, rendita € 22,16

Derivante da:

- Variazione del 15/02/2024: variazione toponomastica pratica n. BG0021328 (n. 21328.1/2024);
- Variazione del 07/03/2011: variazione toponomastica richiesta dal Comune pratica n. BG0104782 (n. 9103.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- Costituzione del 11/06/1994 in atti dal 10/08/1998: classamento L.449/97 (n. 8883.2/1994).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

3,27 in riferimento al solo box come indicato nella comunicazione dell'amministratore condominiale (allegato n. 8).

Confini:

da nord ed in senso orario: altra unità immobiliare (sub. 81), scala e disimpegno comune (sub. 4 - b.c.n.c.) e corsello comune (sub. 1 - b.c.n.c.).

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali. Si precisa che in data 02/02/2024 (prot. n. BG0014540) è stata presentata presso l'Ufficio provinciale di Bergamo-Territorio un'istanza per modificare l'indirizzo di accesso al box erroneamente indicato come via Cavour.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'edificio ove sono ubicati l'appartamento e il box auto sorge sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 1 mappale 3753 - ente urbano di are 40.76. L'edificio si trova in una zona semicentrale, al margine Nord dell'abitato di Bottanuco, all'interno di un complesso residenziale di civile abitazione costituito da n. 4 fabbricati (n. 3 piani fuori terra senza ascensore) con giardino centrale e autorimesse interrato che è stato realizzato nel 1994 a seguito di un Piano di Lottizzazione.

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.

Servizi offerti dalla zona: Campo sportivo comunale (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Bergamo a 17 km.
Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.
Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Vittore (XVII secolo).
Principali collegamenti pubblici: Autobus (linea extraurbana) 700 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento con cantina**

L'appartamento è un quadri-locale sito al primo piano di un condominio di civile abitazione facente parte di un complesso residenziale che è costituito da quattro edifici disposti intorno ad un giardino condominiale con autorimesse interrato e che è stato realizzato nel 1994.

L'appartamento ha un orientamento Est-Ovest con doppio affaccio e doppi balconi: i locali rivolti ad Ovest (soggiorno e camera da letto matrimoniale) guardano verso il giardino condominiale, i locali rivolti ad Est (cucina, altra camera da letto, bagno) guardano verso un altro complesso residenziale.

L'appartamento ha una superficie lorda di 72 mq ed è costituito dai seguenti locali: soggiorno (19 mq), camera da letto (15 mq), cucina (8 mq), altra camera (9 mq), bagno (6 mq), ripostiglio (2 mq), disimpegno (2 mq) e due balconi (10 mq ciascuno).

La cantina ha una superficie lorda di 8 mq, è posta al piano interrato ed è accessibile da scala e disimpegno comune. Vedi allegato n. 1 - Documentazione fotografica.

L'appartamento e la cantina sono accessibili dalla scala condominiale identificata al sub. 4 (bene comune non censibile).

Le parti comuni sono costituite dall'area esterna, i camminamenti ed il corsello identificati dal sub. 1 (b.c.n.c. a tutti i subalterni) e dal corridoio e scala identificata dal sub. 4 (b.c.n.c. ai sub. da 25 a 30).

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

È posto al piano: primo (appartamento) e interrato (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 1994

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (appartamento) e 2,40 (cantina)

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: Le condizioni generali dell'immobile, del condominio, del complesso residenziale e delle parti comuni sono buone.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in laterizio e c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone Note: Si tratta del cancello d'ingresso al complesso residenziale.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole portoghesi condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura a cassa vuota coibentata rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone Riferito limitatamente a: I camminamenti per accedere all'ingresso sono pavimentati.
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime Note: La porta d'ingresso all'appartamento è blindata.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Rivestimento	materiale: intonaco di cemento condizioni: ottime
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	27,9 kW (potenza termica nominale massima); 24 kW (potenza termica nominale utile)
Epoca di realizzazione/adeguamento	2017-05-29
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L'ultima revisione della caldaia è avvenuta in data 17/05/2022 (vedi allegato n. 9).
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

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

Il box ha una superficie di mq. 13 ed ha accesso dalla via retrostante il complesso immobiliare (via J.F. Kennedy) attraverso la rampa ed il corsello comune (sub.1 - bene comune non censibile).

È posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1994

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: Il box e le parti comuni (corsello, rampe di accesso e scale) sono in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: c.a. condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in laterizio e c.a. condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone Note: Si tratta del cancello carrabile su via Kennedy
<i>Pareti esterne</i>	materiale: prismi cemento REI condizioni: buone Note: Riferito ai muri perimetrali del box.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: buone Note: Apertura del box manuale.
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1994
Riscaldamento	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	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 civile [A2] sito in via Cavour, 28

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 123/1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/09/1992 al n. di prot. 3781

Rilascio in data 19/01/1993 al n. di prot. 3781

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cavour, 28

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 85/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: opere interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/05/1994 al n. di prot. 2933

Rilascio in data 05/10/1994 al n. di prot. 2933

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cavour, 28

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 93/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Modifica misura finestre

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/06/1996 al n. di prot. 4131

Rilascio in data 28/06/1996 al n. di prot. 4131

Abitabilità/agibilità in data 20/04/1999 al n. di prot. 3022

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cavour, 28

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 123/1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/09/1992 al n. di prot. 3781

Rilascio in data 19/01/1993 al n. di prot. 3781

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cavour, 28

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 85/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: opere interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/05/1994 al n. di prot. 2933

Rilascio in data 05/10/1994 al n. di prot. 2933

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cavour, 28

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 93/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Modifica misura finestre

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/06/1996 al n. di prot. 4131

Rilascio in data 28/06/1996 al n. di prot. 4131

Abitabilità/agibilità in data 20/04/1999 al n. di prot. 3022

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cavour, 28

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

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cavour, 28

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cavour, 28

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 23 del 29/07/2015 - Variante n. 1 pubblicata sul BURL n. 39 del 23/09/2015
Zona omogenea:	Ambito con DA (Densità Alta)
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole, art. 70
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto del 28/02/1992 rep. n. 53718/6783 Notaio Giuliana Quarti
Obblighi derivanti:	Non specificato
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:	0,50 Slp
Rapporto di copertura:	1/3

Altezza massima ammessa:	n. 3 piani
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cavour, 28

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 23 del 29/07/2015 - Variante n. 1 pubblicata sul BURL n. 39 del 23/09/2015
Zona omogenea:	Ambito con DA (Densità Alta)
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole, art. 70
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto del 28/02/1992 rep. n. 53718/6783 Notaio Giuliana Quarti
Obblighi derivanti:	Non specificato
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:	0,50 Slp
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	n. 3 piani
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 con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cavour, 28

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

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cavour, 28

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS in forza di scrittura privata autenticata a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per acquisto dalla società OMISSIS

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

Si allega l'elenco sintetico delle formalità (allegato n. 6).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS in forza di scrittura privata autenticata a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per acquisto dalla società OMISSIS

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

Si allega l'elenco sintetico delle formalità (allegato n. 6).

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: verbale di pignoramento immobili a rogito di OMISSIS in data 19/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: decreto ingiuntivo a rogito di OMISSIS in data 29/06/2020; iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/07/2020 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 90.000,00; importo capitale: € 146.117,26.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di OMISSIS in data 25/11/2008 ai nn. OMISSIS; iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2008 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 75.000,00; importo capitale: € 50.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: verbale di pignoramento immobili a rogito di OMISSIS in data 19/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: decreto ingiuntivo a rogito di OMISSIS in data 29/06/2020; iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/07/2020 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 90.000,00; importo capitale: € 146.117,26.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di OMISSIS in data 25/11/2008 ai nn. OMISSIS; iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2008 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 75.000,00; importo capitale: € 50.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG), via Cavour, 28

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

Identificativo corpo: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bottanuco (BG), via Cavour, 28

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

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo:** Appartamento con cantina**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG), via Cavour, 28****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 671,00 in riferimento al solo appartamento.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Sistemazione pozzetti: 150,00 € - Spesa Geometra: 100,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 308,56. Le rate scadute sono due con scadenza 31/07/2023 e 30/11/2023 per un totale di € 308,56.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 16,37 in riferimento al solo appartamento come indicato nella comunicazione dell'amministratore condominiale (allegato n. 8).**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non risultano dalla documentazione in possesso**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:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** non risulta alcun provvedimento in corso**Identificativo corpo:** Box auto**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bottanuco (BG), via Cavour, 28****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 100,38 in riferimento al solo box.**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:** vedi appartamento.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 3,27 in riferimento al solo box come indicato nella comunicazione dell'amministratore condominiale (allegato n. 8).**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non risultano dalla documentazione in possesso**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:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** non risulta alcun provvedimento in corso**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento con cantina**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata calcolando la superficie lorda con l'aggiunta di quella dei balconi nella misura del 33% e di quella della cantina al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
Balconi	sup lorda di pavimento	20,00	0,33	6,60
Cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
		100,00		82,60

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

Identificativo corpo: Box auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il box ha una superficie commerciale di 13 mq e, come prassi comune, è stato valutato a corpo.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene oggetto di stima non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG), via Cavour, 28

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bottanuco (BG), via Cavour, 28

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo sintetico comparativo. Il metodo consiste nel determinare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Nella determinazione del valore unitario sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: la localizzazione, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona, l'orientamento, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Il valore medio dell'immobile (appartamento con cantina) calcolato sulla base dei bollettini immobiliari è di circa 850,00 Euro/mq.

L'indagine effettuata presso gli operatori immobiliari operanti nella zona e riferita a appartamenti di analoghe caratteristiche ha riscontrato dei valori commerciali più alti intorno a 1.200,00 euro/mq.

Il prezzo di compravendita dell'immobile (appartamento, cantina e box) è stato di 127 milioni di Lire.

Considerato inoltre l'ottimo stato generale di manutenzione del condominio, del giardino comune e dell'appartamento, si ritiene opportuno dare all'appartamento il valore unitario di 1.050,00 Euro/mq. Tale valore è comprensivo delle porzioni ed enti comuni condominiali. Per il box auto, il valore a corpo considerato è di 15.000,00 Euro.

Trattandosi di una stima effettuata all'interno di una procedura esecutiva sono stati apportati gli opportuni adeguamenti per l'assenza della garanzia per vizi.

Sono stati inoltre detratti i costi delle spese condominiali ad oggi insolute.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Bottanuco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- F.I.M.A.A. 2023: Listino prezzi immobili della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari;
- Case e Terreni 2023: Osservatorio Immobiliare dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- OMI: Banca dati Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 1.;

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

- F.I.M.A.A. 2023: appartamenti semi-recenti (21-50 anni), min. 600,00 Euro/mq - max 800,00 Euro/mq; box min. 12.000,00 Euro - max 15.000,00 Euro;
- Case e Terreni 2023: appartamenti non recenti (15-40 anni), min 700,00 Euro/mq - max 800,00 Euro/mq; box min. 12.000 Euro - max 16.000,00 Euro;
- OMI Agenzia delle Entrate: abitazioni civili anno 2023/1 (stato di conservazione normale), min. 850,00 Euro/mq - max 1.250,00 Euro/mq; box min. 390,00 Euro/mq - max 550,00 Euro/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari operanti nella zona e atto di provenienza (vedi allegato n. 7).

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]
 Bottanuco (BG), via Cavour, 28**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.730,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	72,00	€ 1.050,00	€ 75.600,00
balconi	6,60	€ 1.050,00	€ 6.930,00
cantina	4,00	€ 1.050,00	€ 4.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.730,00
Valore corpo			€ 86.730,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.730,00

**Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
 Bottanuco (BG), via Cavour, 28**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	82,60	€ 86.730,00	€ 86.730,00
Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.086,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 308,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 96.335,50
Valore diritto e quota	€ 96.335,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 96.335,50
---	--------------------

Allegati

- Allegato n. 1 - Documentazione fotografica
- Allegato n. 2 - Documentazione catastale
- Allegato n. 3 - Certificato di stato civile
- Allegato n. 4 - Estratto P.G.T. e N.T.A .
- Allegato n. 5 - Autorizzazioni edilizie
- Allegato n. 6 - Ispezione ipotecaria
- Allegato n. 7 - Atto di provenienza
- Allegato n. 8 - Rendiconto spese condominiali
- Allegato n. 9 - Conformità impianto termico

22-02-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Graziella Leyla Ciagà