

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 489/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli
Codice fiscale: CSLNMR66P54A794S
Partita IVA: 02209410162
Studio in: via Suardi 47 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 270954
Fax: 035 270954
Email: annamariacasilli@libero.it
Pec: annamariacasilli@archiworldpec.it

Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**Località/Frazione
via Trento, 10**INDICE****Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento, cantina, autorimessa.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento, cantina, autorimessa.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Appartamento, cantina, autorimessa.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Appartamento, cantina, autorimessa.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Appartamento, cantina, autorimessa.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Appartamento, cantina, autorimessa.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Appartamento, cantina, 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.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-03-2024 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. Annamaria Casilli

Data nomina: 23-11-2023

Data giuramento: 24-11-2023

Data sopralluogo: 10-01-2024

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico la sottoscritta Arch. Annamaria Casilli ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- accesso al sito internet del Comune di Cisano Bergamasco per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- In data 28/11/2023 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo attraverso il servizio SISTER;
- In data 11/12/2023 ha eseguito le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo;
- In data 13/12/2023 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Caprino Bergamasco (Bg);
- in data 13/12/2023 ha richiesto all'Amministratore del condominio le ultime due gestioni, relativamente alle unità pignorate, ricevendo tutti i documenti richiesti il 14/12/2023.
- In data 10/01/2024 ha effettuato, in presenza del custode, il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, effettuando i rilievi fotografici di rito;
- In data 31/01/2024 ha eseguito, le verifiche della regolarità edilizia delle unità pignorate, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità delle stesse tramite la visione delle pratiche richieste ed inviate dall'Ufficio Tecnico del Comune Cisano Bergamasco;
- 30/01/2024: richiesta al Comune di Cisano Bergamasco del certificato di residenza degli esecutati, ricevuto il 02/02/2024.

Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**
via Trento, 10

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento, cantina, autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento, 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Note: (ALLEGATO 5: certificati residenza e matrimonio)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si comunica che da visure presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo la sottoscritta CTU ha ritrovato un soggetto omonimo con codice fiscale collegato in anagrafe tributaria: OMISSIS

Note: (ALLEGATO 5: certificati residenza e matrimonio)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ri OMISSIS per diritti di 1/2 della Piena proprietà e OMISSIS per diritti di 1/2 della Piena proprietà, foglio 14, particella 1047, subalterno 704, indirizzo via Trento, 10, piano P1, comune Cisano Bergamasco, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 90 mq, rendita € 383,47

Derivante da: DIVISIONE del 17/10/2003 Pratica n. 299445 in atti dal 17/10/2003 DIVISIONE (n. 15879.1/2003). DERIVANTE DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2004 Pratica n. BG0249490 in atti dal 18/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17144.1/2004) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). DERIVANTE DA: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/10/2003, prot. n. 299445.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Ai beni compete la comproprietà condominiale così come risulta dalle Tabelle Millesimali da cui si evince che i millesimi di proprietà per appartamento, cantina e autorimessa sono pari a 111,986/1000

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali.

In particolare: Appartamento al piano primo: affaccio su altra proprietà, affaccio su via Sonna, appartamento altra proprietà, affaccio su via Trento

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ri OMISSIS per diritti di 1/2 della Piena proprietà e OMISSIS per diritti di 1/2 della Piena proprietà, foglio 14, particella 1047, subalterno 703, indirizzo via Trento, 10, piano S1, comune Cisano Bergamasco, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, superficie 8 mq, rendita € 11,16

Derivante da: DIVISIONE del 17/10/2003 Pratica n. 299416 in atti dal 17/10/2003 DIVISIONE (n. 15878.1/2003). DERIVANTE DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2004 Pratica n. BG0249490 in atti dal 18/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17144.1/2004) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). DERIVANTE DA: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/10/2003, prot. n. 299416

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Ai beni compete la comproprietà condominiale così come risulta dalle Tabelle Millesimali da cui si evince che i millesimi di proprietà per appartamento, cantina e autorimessa sono pari a 111,986/1000

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali.

In particolare: Cantina al piano interrato: muro contro terra su due lati, disimpegno comune, cantina altra proprietà.

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ri OMISSIS per diritti di 1/2 della Piena proprietà e OMISSIS per diritti di 1/2 della Piena proprietà, foglio 14, particella 1047, subalterno 16, indirizzo via Trento, 10, piano S1, comune Cisano Bergamasco, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 19,83

Derivante da: VARIAZIONE del 15/07/1973 in atti dal 22/08/1997 UNITA`DA ACCERTARE AFFERENTE UN FABBRICATO GIA` ACCATASTATO IN PARTE (n. 3457/1985). DERIVANTE DA: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. DERIVANTE DA: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/08/1985, prot. n. 3457

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Ai beni compete la comproprietà condominiale così come risulta dalle Tabelle Millesimali da cui si evince che i millesimi di proprietà per appartamento, cantina e autorimessa sono pari a 111,986/1000

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali.

In particolare: Autorimessa al piano interrato: strada comunale via Sonna, autorimessa altra proprietà, muro contro terra, autorimessa altra proprietà.

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Cisano Bergamasco è un comune della provincia di Bergamo situato nella Valle San Martino, si trova a circa 20 Km a ovest del capoluogo orobico. Il comune fa parte della Comunità montana Lario Orientale - Valle San Martino. La zona nella quale sono collocate le unità immobiliari pignorate si trova in zona semicentrale a carattere residenziale. La cittadina presenta consueti servizi cittadini, di tipo distributivo, amministrativo e ricreativo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Capoluogo Bergamo, meno importanti Pontida e Brivio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico Bergamo.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 900mt, Autostrada Casello Bergamo 22 km circa, Aeroporto 25 Km circa

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento, cantina, autorimessa**

Le unità immobiliari sottoposte a pignoramento, ossia l'appartamento e la cantina, sono situate in via Trento n.10 a Cisano Bergamasco. L'edificio in cui è posto l'appartamento è strutturato su tre piani fuori terra ed uno interrato che non è accessibile dal condominio stesso ma ha accesso da via Sonna. In edificio separato in parte interrato con accesso dal cortile interno sono poste alcune cantine. La costruzione segue una tecnologia tradizionale, con facciate esterne prevalentemente rifinite con intonaco colorato e tetto a falde, con finitura in lamiera preverniciata.

L'appartamento al primo piano è attualmente disabitato e privo di arredo, fatta eccezione per la parete attrezzata della cucina, e si compone di un ingresso che conduce alla cucina, dotata di un balcone con affaccio su via Trento. Un lungo disimpegno porta al soggiorno, alle due camere da letto e al bagno. Il bagno è fornito di vasca, wc, bidet, lavello e attacco per la lavatrice.

Le pareti interne dell'appartamento sono state intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e della cucina, rivestite in ceramica. I pavimenti in piastrelle di graniglia coprono l'intero appartamento ad eccezione della cucina e del bagno dove troviamo piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in PVC con vetro doppio e tapparelle oscuranti in PVC, ad eccezione del soggiorno e della camera da letto ad esso adiacente, dove sono in legno con vetro singolo. La porta d'ingresso è in legno di sicurezza, mentre le porte interne sono in legno con inserti in vetro.

L'unità immobiliare dispone di reti per la distribuzione del gas, dell'acqua e dell'elettricità, sebbene attualmente nessun impianto sia allacciato alla rete e funzionante. Il sistema di riscaldamento è autonomo, con la caldaia posizionata in una nicchia sul balcone e caloriferi in ghisa in ogni locale. Si nota che le tubazioni del riscaldamento corrono alla base dei muri perimetrali, racchiuse da canaline.

La cantina, situata in un edificio separato seminterrato, è accessibile dal cortile esterno, dotata di una porta in legno priva di serratura e pavimento in ceramica (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: primo

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre ed uno seminterrato.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio che contiene l'appartamento oggetto di valutazione è in condizioni accettabili, ma l'appartamento stesso mostra segni di un modesto stato di conservazione, con finiture e dotazioni di qualità limitata. È evidente la necessità di interventi manutentivi. Complessivamente, la sua condizione è compromessa a causa della mancanza di adeguata manutenzione e dell'abbandono prolungato. È importante evidenziare la presenza di segni di infiltrazioni visibili sul soffitto del bagno (ALLEGATO 4: documentazione fotografica). Tuttavia, la causa e la datazione precisa di tali infiltrazioni non sono chiaramente identificabili.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non funzionante
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Note	Si sottolinea che da informazioni reperite dal sottoscritto CTU presso l'amministratore del condominio l'impianto di riscaldamento centralizzato è stato dismesso perciò ogni unità

	abitativa ha dovuto poi provvedere autonomamente. L'appartamento pignorato è fornito di una caldaia posta in nicchia sul terrazzo
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



Fronte su via Trento



Cucina



Camera



Bagno



Autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: n.28

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Trasformazione della tettoia in magazzino e abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/11/1963 al n. di prot. 2692

Rilascio in data 04/05/1964 al n. di prot. 28

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole)

Numero pratica: n.28/V1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante del tetto di copertura del fabbricato in corso di costruzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/08/1966 al n. di prot. 2462

Rilascio in data 09/09/1966 al n. di prot. 28/V1

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole)

Numero pratica: n.71/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Formazione locali accessori e balconi

Oggetto: concessione in sanatoria

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 1844/86

Rilascio in data 23/11/1991 al n. di prot. 71/1

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole)

Numero pratica: n.71/4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: modifiche esterne box

Oggetto: concessione in sanatoria

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 1844/86

Rilascio in data 23/11/1991 al n. di prot. 71/4

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento, cantina, autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento, 10

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando i progetti depositati con lo stato dei luoghi si denota che la situazione rilevata durante il sopralluogo presenta alcune difformità. In particolare la cucina risulta ampliata verso l'esterno inglobando quello spazio che dai disegni potrebbe sembrare un terrazzo. Il bagno risulta traslato verso la camera mantenendo il muro divisorio tra le due unità rettilineo. Si sottolinea che tale disposizione è presumibile risalga alla costruzione stessa dell'edificio in cui è posta l'unità pignorata. Si sottolinea inoltre che la richiesta di abitabilità risulta sospesa, perché erano state rilevate una serie di difformità sull'intero edificio, che nel frattempo sono state parzialmente sanate o condonate.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria con il pagamento di una sanzione in base all' art. 37 del DPR 380 e in seguito presentare la SCA (segnalazione certificata agibilità).

Descrizione delle opere da aggiornare: Bisognerà solo predisporre la pratica edilizia in sanatoria conformando i progetti allo stato attuale. La scheda catastale è aggiornata.

Oneri di regolarizzazione	
SCIA in sanatoria e richiesta di agibilità	€ 4.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento, cantina, autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento, 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 31 del 13/12/2013 - BURL 17/2014 AVVISO APPROVAZIONE DEFINITIVA
Zona omogenea:	AMBITI URBANI PREVALENTEMENTE SATURI CON EDIFICAZIONE A TIPOLOGIA CONFERMATA
Norme tecniche di attuazione:	NTA - ART. 23 (ALLEGATO1: Estratto PGT e NTA).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento, cantina, autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento, 10

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220.000; Importo capitale: € 110.000; Note: Da restituire in 25 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 12/03/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2012 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/05/2021 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/01/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/01/2017 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/10/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/11/2023 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:Descrizione onere: PATTI SPECIALI contenuti nell'atto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS, in data 05/12/2003, ai nn. 34575; registrato a Bergamo, in data 10/12/2003, ai nn. 20889/1T; trascritto a Bergamo, in data 10/12/2003, ai nn. 64215/39816: la parte venditrice dichiara che l'accesso carnale al cortile comune antistante il fabbricato, posto tra l'edificio medesimo e la via Trento, è consentito solo ed esclusivamente per necessità di carico e scarico di materiali ingombranti (esempio per effettuare traslochi ecc.) e viene praticato attraverso il cancello che immette sulla strada statale, insistente sulla contigua proprietà OMISSIS, al civico n. 12 della via Trento; così come previsto dall'atto in data 12/11/1973 n. 2612 di repertorio notaio OMISSIS, registrato a Treviglio il 13/11/1973 al n. 1515 vol. 129, trascritto a Bergamo il 12/12/1973 ai n.ri 27252/22002. Al riguardo, la parte venditrice garantisce che tale diritto è stato sino ad ora pacificamente esercitato e si impegna ad indennizzare parte acquirente qualora si verificassero impedimenti al riguardo. La parte venditrice, con riferimento agli impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari compravendute, informa la parte acquirente di quanto segue: la fossa biologica si trova nel cortile della contigua proprietà OMISSIS, al civico n. 12 della via Trento; i tubi di scarico acque chiare e scure passano attraverso il magazzino al piano terra del fabbricato in oggetto, sempre di proprietà OMISSIS; i contatori del gas-metano si trovano, in via precaria, quindi a tempo determinato finché non si trova altra soluzione, sul terrazzo di proprietà della Signora OMISSIS; viene precisato che si ha l'accesso al cancello per la sola lettura dei contatori.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, cantina, autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento, cantina, autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG), via Trento, 10

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Es. 2021-22 € 2.592,68. Es. 2022-23 € 535,93. Es. 2023-24 € 583,31.

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: OMISSIS amministratore del condominio OMISSIS ha fornito alla sottoscritta CTU il bilancio dettagliato della gestione Es. 2021-22, Es. 2022-23 e Es. 2023-24 dal quale si evince che gli esecutati hanno spese scadute e ad oggi insolte pari ad € 7.719,39 (ALLEGATO 6: Estratto spese condominiali). Di queste, quelle relative alle ultime due attualità che rimarranno in carico all'acquirente ammontano ad €1.119,27

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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: All'atto del pignoramento non esistono vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: All'atto del pignoramento non sussistono cause in corso e presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento, cantina, autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili", per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto anche di terrazze ed aree esterna secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P1	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
Balcone P1	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
Cantina PI	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
		103,00		92,95

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

Accessori:

Appartamento, cantina, autorimessa 1. Autorimessa	Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 12,00 mq Valore a corpo: € 10000 Note: L'autorimessa di 12,00 mq, collocata in un edificio separato parzialmente interrato, è accessibile da via Sonna. E' provvista di basculante in metallo e ha pareti in blocchi di cemento e pavimento in cls (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU, valutata la composizione, la disposizione e la destinazione d'uso ritiene che il compendio costituisca un'unica entità non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Durante il sopralluogo, le unità immobiliari pignorate appaiono disabitate da tempo e prive di mobili, ad eccezione della parete attrezzata in cucina. Poiché nessuno vi abita, il custode ha recuperato le chiavi da un'agenzia immobiliare incaricata della vendita, e attualmente le detiene. Non è stato necessario sostituire la serratura dell'autorimessa poiché è stata trovata aperta, con all'interno vari materiali. Allo stesso modo, la cantina è stata trovata aperta e contiene una notevole quantità di oggetti accumulati, tra cui valigie, materassi, affettatrice, scatoloni e altro ancora.

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura si è adottato il metodo della stima diretta comparativa basato sul raffronto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori di mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario. Si è tenuto presente dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), delle caratteristiche funzionali e distributive interne del parcheggio e delle sue appendici, delle caratteristiche estetiche e tipologiche, dello stato di conservazione, del grado delle finiture, della vetustà fisica, della necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, del fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine dello stato di occupazione dell'immobile, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo possa influire sulla determinazione del valore. Attraverso la consultazione delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi Immobiliari, di "Case & Terreni", oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario di seguito espresso

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Cisano Bergamasco;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di zona, Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia dell'Entrate Annualità 2023 - 1 semestre;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Listino Valori Casa & Terreni 2022:

- Abitazioni NON Recenti (15-40 anni) valore minimo €/mq € 750,00 e valore massimo €/mq € 850,00
- Abitazioni DA ristrutturare valore minimo €/mq € 200,00 e valore massimo €/mq € 300,00
- Autorimesse valore minimo €/mq € 13.000,00 e valore massimo €/mq € 15.000,00

Listino Valori F.I.M.A.A. 2022:

- Abitazioni semi Recenti (20-50 anni) valore minimo €/mq € 600,00 e valore massimo €/mq € 900,00
- Autorimesse valore minimo €/mq € 12.000,00 e valore massimo €/mq € 15.000,00;

Altre fonti di informazione: Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare - Borsino immobiliare, Osservatorio immobiliare fiaip - Casa & Terreni.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento, cantina, autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Cisano Bergamasco (BG), via Trento, 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.770,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P1	88,00	€ 600,00	€ 52.800,00
Balcone P1	2,31	€ 600,00	€ 1.386,00
Cantina PI	2,64	€ 600,00	€ 1.584,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.770,00
Valore corpo			€ 55.770,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 65.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.770,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento, cantina, autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	92,95	€ 65.770,00	€ 65.770,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.577,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Per arrotondamento	€ 7,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 54.000,00
Valore diritto e quota	€ 54.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 54.000,00

Allegati

1. Estratto PGT e NTA;
2. documentazione edilizia con estratto tavole;
3. visure e schede catastali;
4. documentazione fotografica;
5. certificati residenza e matrimonio;
6. estratto spese condominiali;
7. dichiarazione trasmissione perizia;
8. check list;
9. Succinta;
10. Foglio riassuntivo dati catastali;
11. Perizia con omissione dati sensibili.

19-02-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Annamaria Casilli