

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 45/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



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 **Sant'Omobono Terme**
Località/Frazione
Via Cepino, 39 (catastale) ora Via Grazia Deledda, 39

INDICE**Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione (sub 702-703).....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Abitazione (sub 702-703).....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Abitazione (sub 702-703).....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Abitazione (sub 702-703).....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Abitazione (sub 702-703).....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Abitazione (sub 702-703).....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2023 alle 09:30

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: 21-04-2023

Data giuramento: 26-04-2023

Data sopralluogo: 07-06-2023

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 Sant'Omobono Terme 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 17/05/2023 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo attraverso il servizio SISTER;
- In data 22/05/2023 ha eseguito le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo;
- In data 24/05/2023 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sant'Omobono Terme (Bg);
- In data 07/06/2023 ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima siti a Sant'Omobono Terme (Bg), in presenza del dot. Lorenzi Cristian (Custode) che ha forzato la porta d'ingresso dell'unità immobiliare stessa, in quanto non è stato possibile rintracciare il debitore esecutato, effettuando, per quanto possibile visto lo stato dell'immobile, il rilievi fotografici di rito;
- In data 22/06/2023 ha ricevuto risposta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Omobono Terme (Bg), con indicazione di non aver trovato alcuna pratica edilizia riferita all'immobile pignorato;
- 07/08/2023: Inoltro mail al Comune di Segrate per la richiesta del certificato di residenza dell'esecutato immediatamente ricevuto.

Beni in **Sant'Omobono Terme**
Via Cepino, 39 (catastale) ora Via Grazia Deledda, 39

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione (sub 702-703).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Cepino, 39 (catastale) ora Via Grazia Deledda, 39

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni (ALLEGATO 5: certificato residenza)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Intestato a OMISSIS, piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 13, particella 170, subalterno 702, indirizzo via Cepino, 39, piano T-1-2-3, comune Sant'Omobono Terme, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 87 mq, rendita € 188,25

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/02/2014 in atti dal 30/10/2015 L.R. 30/01/2014 N.2 BURL N.6 DEL 03/02/2014 proveniente dal comune di Sant'Omobono Imagna I349; trasferito al comune di Sant'Omobono Terme sezione So M333A. (n. 19/2015) Notifica n. BG0135422/2013-Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94). DERIVANTE DA: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/07/2012, prot. n. BG0194632

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare: Abitazione al piano terra, primo, secondo e terzo in senso orario: affaccio su strada comunale, affaccio su altro fabbricato, abitazione sub 703, vano scala comune.

Note: (ALLEGATO 3: visura e schede catastali con ep. ed elenco subalterni ed estratto mappa)

Si precisa che il comune di Sant'Omobono Terme in precedenza si chiamava Sant'Omobono Imagna.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Intestato a OMISSIS, piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 13, particella 170, subalterno 703, indirizzo via Cepino, 39, piano T-1-2-3, comune Sant'Omobono Terme, categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5, superficie 148 mq, rendita € 188,25

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/02/2014 in atti dal 30/10/2015 L.R. 30/01/2014 N.2 BURL N.6 DEL 03/02/2014 proveniente dal comune di Sant'Omobono Imagna I349; trasferito al comune di Sant'Omobono Terme sezione So M333A. (n. 19/2015) Notifica n.BG0135422/2013 Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94). DERIVANTE DA: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/07/2012, prot. n. BG0194632

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare: Abitazione al piano terra, primo, secondo e terzo in senso orario: parte su abitazione sub 702 e parte su vano scala comune, su due lati affaccio su altro fabbricato, confine in aderenza con altra proprietà.

Note: (ALLEGATO 3: visura e schede catastali con ep. ed elenco subalterni ed estratto mappa)

Si precisa che il comune di Sant'Omobono Terme in precedenza si chiamava Sant'Omobono Imagna.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. In particolare i beni nell'atto di pignoramento siti in Sant' Omobono Terme (già sant'Omobono Imagna) edificio residenziale in via

Chiesa n. 42 (località Cepino), particella 170 subalterni 1 e 2 sono stati soppressi ed hanno generato in via Cepino n. 39 (località Cepino), particella 170 subalterni 701 (BCNC), 702 e 703.

Note generali:

Compreso il BCNC al foglio 13, mapp. 170, sub 701 e ENTE URBANO al foglio 13, mapp. 170 are 0.1.10

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari pignorate, che insieme compongono un intero corpo di fabbricato terra cielo, sono ubicate nella zona storica della frazione di Cepino del Comune di Sant'Omobono Terme (Bg), quartiere tranquillo e isolato a carattere prevalentemente residenziale. Sant'Omobono Terme è un comune italiano facente parte della catena delle Prealpi Orobiche della provincia di Bergamo. Si trova in Valle Imagna. Cepino è una frazione sopraelevata del comune di Sant'Omobono Terme. Le unità sono poste in via Grazia Deledda 39, catastalmente via Cepino 39 (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Autobus di linea direzione Bergamo (850 mt), Negozi, farmacia, ecc. presso Sant'Omobono Terme (2 Km circa)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Valle Imagna e Valle Brembana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale 14 (Valle Imagna) 1 Km circa, Strada Statale 470 (Valle Brembana) 15 Km circa, Autostrada A4 (casello di Bergamo o Dalmine) 25 Km circa, Aeroporto (Orio al Serio) 30 Km circa

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Abitazione (sub 702-703)**

Le unità immobiliari sottoposte a pignoramento (sub 702 e 703), che insieme costituiscono un intero edificio a più livelli terra-cielo, si trovano nella zona storica della frazione di Cepino, appartenente al Comune di Sant'Omobono Terme, precisamente in Via Grazia Deledda 39 (catastalmente Via Cepino 39). Attualmente, l'immobile versa in uno stato di completo abbandono e degrado estremo, con parti di facciata ricoperte di vegetazione, tanto che l'amministrazione comunale ha dovuto porre transenne nell'area antistante l'ingresso per evitare il pericolo di caduta di calcinacci dal tetto.

Durante l'ispezione effettuata, sono stati visitati gli interni del piano terra e del primo piano. Gli ulteriori piani non sono stati esplorati a causa delle precarie condizioni delle scale e dei solai in legno, che erano in avanzato stato di degrado, rappresentando pertanto un rischio per la sicurezza personale.

Comunque sulla base dei dati catastali, delle osservazioni fatte in loco e dell'analisi della Perizia riferita all'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 429/11 (stessi beni pignorati) è possibile fornire una descrizione dei beni oggetto della presente procedura.

Trattasi di un edificio di vecchia costruzione, probabilmente realizzato alla fine del 1800 come si evince dalla data incisa sulla chiave di volta del portoncino d'ingresso (1896). Esso ha tre facciate libere ed una facciata in aderenza con edificio di altra proprietà.

Il fabbricato, ad uso abitativo, è composto da quattro piani fuori terra più un sottotetto, con i locali fronte strada posti a quote differenti rispetto ai locali posti sul retro, così suddivisi:

1. particella 170 sub 702 (ex sub 1)

L'unità immobiliare è composta da : locale cucina e wc al piano terra, locali camere ai piani primo, secondo e terzo.

2. particella 170 sub 703 (ex sub 2)

L'unità immobiliare è composta da : locale cucina e locale pluriuso e ripostiglio al piano terra, locali camere

(due per piano) ai piani primo, secondo e terzo più sottotetto. Al piano secondo è presente un wc accessibile dal ballatoio tamponato con muro in tavelle e infissi di legno.

La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale, dell'epoca di realizzazione con muri esterni e di spina in pietra, solai in legno, scale in cemento armato e in legno, ballatoi in cemento armato, tetto in legno con manto in coppi e lattoneria in lamiera.

Le facciate sono rifinite con intonaco rustico non tinteggiato. L'ingresso principale è costituito da un portoncino in legno chiuso con un catenaccio. Gli infissi sono in legno con ante pure in legno (ove presenti). Le finestre al piano terra presentano inferriate in ferro. I wc, entrambi esterni, si presentano inagibili.

Non è presente l'impianto di riscaldamento né un impianto idro-sanitario funzionante. L'impianto elettrico è fuori norma. I pavimenti dell'edificio visionato sono una combinazione di legno e cotto. Va notato che tutte le componenti della struttura presentano uno stato generale di manutenzione estremamente scadente e fatiscente (ALLEGATO 4: documentazione fotografica). L'intera proprietà richiede un intervento di ristrutturazione totale.

Superficie complessiva di circa mq **238,00**

E' posto al piano: T-1-2-3

ha un'altezza utile interna di circa m. tra h 2,40 e 2,60 mt

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

Stato di manutenzione generale: fatiscente

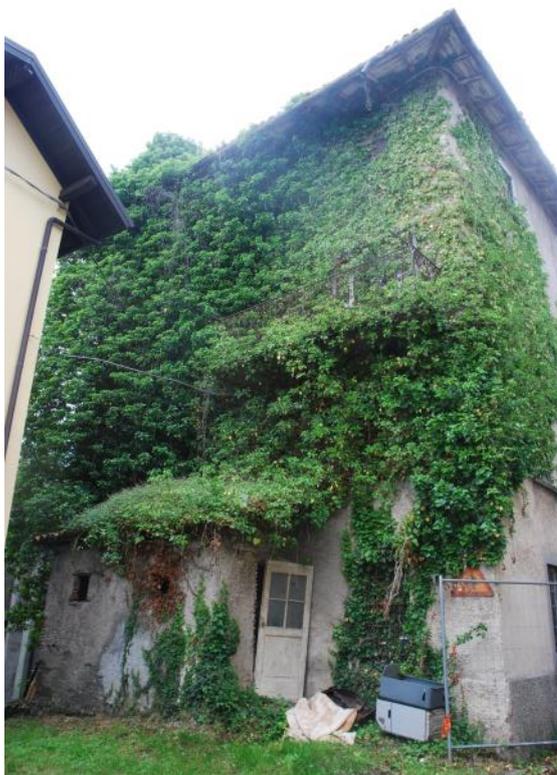
Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un fabbricato con caratteristiche costruttive correlate all'epoca della sua costruzione (presumibilmente fine '800, primi del '900). Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'intero fabbricato nonché dell'unità pignorata è scarso e fatiscente. Da quanto è stato possibile visionare l'unità risulta disabitata da tempo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	si presume risalga all'epoca di costruzione, ossia fine 1800 inizio 1900
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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



Fronte su strada



Fronte laterale



Cucina



Camera



Scala comune

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Ante '67

Per lavori: Edificio realizzato ante '67

NOTE: In seguito alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Omobono Terme, è stato confermato che l'immobile oggetto della procedura in corso è stato costruito prima del 02/09/1967. La struttura potrebbe risalire al periodo compreso tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo, come indicato dalla data incisa sulla chiave di volta del portoncino d'ingresso (1896). Le verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Omobono Terme non hanno rivelato alcuna documentazione relativa a licenze o concessioni edilizie in merito (ALLEGATO 2: Comunicazione del Comune di Sant'Omobono Terme prot.12883).

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione (sub 702-703).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Cepino, 39 (catastale) ora Via Grazia Deledda, 39

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione (sub 702-703).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Cepino, 39 (catastale) ora Via Grazia Deledda, 39

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Con deliberazione n. 3 dell'11 marzo 2019, il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Sant'Omobono Terme.
Zona omogenea:	Ambiti urbani di antica formazione-A (ALLEGATO 1-Estratto PGT e NTA)
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 3.3-Ambito storico A19-GRADO 2-RECUPERO EDILIZIO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione (sub 702-703).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Cepino, 39 (catastale) ora Via Grazia Deledda, 39

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/09/1985 al 18/05/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/11/1995 al 18/05/2006. In forza di Scrittura privata - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/05/2006 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.
Note: Il signor OMISSIS, con il presente atto acquista in Sant' Omobono Terme (già sant' Omobono Imagna) edificio residenziale in via Chiesa n. 42 (località Cepino), particella 170 subalterni 1 e 2. Tali subalterni ora soppressi hanno generato in via Cepino n. 39 (località Cepino), particella 170 subalterni 701 (BCNC), 702 e 703.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca cessione di ipoteca annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di OMISSIS in data 22/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000; Note: Durata 20 anni, grava i beni oggetto di perizia.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo ; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000; Note: L'ipoteca grava su ulteriore immobile, viene inoltre annotata di restrizione sul suddetto bene non pertinente-Annotazione N. 6760 del 04/07/2022.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo ; A rogito di OMISSIS in data 19/05/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000; Note: L'ipoteca grava su ulteriore immobile, viene inoltre annotata di restrizione sul suddetto bene non pertinente-Annotazione n. 6761 del 04/07/2022.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo ; A rogito di OMISSIS in data 20/07/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000; Note: L'ipoteca grava su ulteriore immobile, viene inoltre annotata di restrizione sul suddetto bene non pertinente-Annotazione n. 6762 del 04/07/2022.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 30/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione (sub 702-703)

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: in base allo stato di fatto dell'immobile sono indeterminabili.

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:

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: Abitazione (sub 702-703)

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
Abitazione PT,1,2,3 (sub 703)	sup lorda di pavimento	148,00	1,00	148,00
Abitazione PT,1,2,3 (sub 702)	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Balcone (sub 702)	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
		238,00		234,65

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: Intero Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU ritiene che la composizione dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, non consente la divisione in più lotti di vendita.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Attualmente, l'immobile risulta disabitato e versa in uno stato di completo abbandono e degrado estremo, tanto che l'amministrazione comunale ha dovuto porre transenne nell'area antistante l'ingresso per evitare il pericolo di caduta di calcinacci dal tetto.

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 Sant Omobono Terme;

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 2022 - 2 semestre;

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

Listino Valori Casa & Terreni 2022:

- Abitazioni non Recenti (da ristrutturare) valore minimo €/mq € 450,00 e valore massimo €/mq € 550,00

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

- Abitazioni da ristrutturare (volumetria) valore minimo €/mq € 250,00 e valore massimo €/mq € 400,00;

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

12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione (sub 702-703). Abitazione di tipo popolare [A4]
Sant'Omobono Terme, Via Cepino, 39 (catastale) ora Via Grazia Deledda, 39**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.127,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT,1,2,3 (sub 703)	148,00	€ 350,00	€ 51.800,00
Abitazione PT,1,2,3 (sub 702)	85,00	€ 350,00	€ 29.750,00
Balcone (sub 702)	1,65	€ 350,00	€ 577,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.127,50
Valore corpo			€ 82.127,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.127,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.127,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione (sub 702-703)	Abitazione di tipo popolare [A4]	234,65	€ 82.127,50	€ 82.127,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.319,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -8,38
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 69.800,00
Valore diritto e quota	€ 69.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.800,00
---	--------------------

Allegati

1. Estratto PGT e NTA;
2. Comunicazione Comune Sant'Omobono Terme prot.12883;
3. visura e schede catastali con ep. ed elenco subalterni ed estratto mappa;
4. documentazione fotografica;
5. certificato residenza;
6. dichiarazione trasmissione perizia;
7. check list;
8. Succinta;
9. Foglio riassuntivo dati catastali;
10. Perizia con omissione dati sensibili.

08-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Annamaria Casilli