

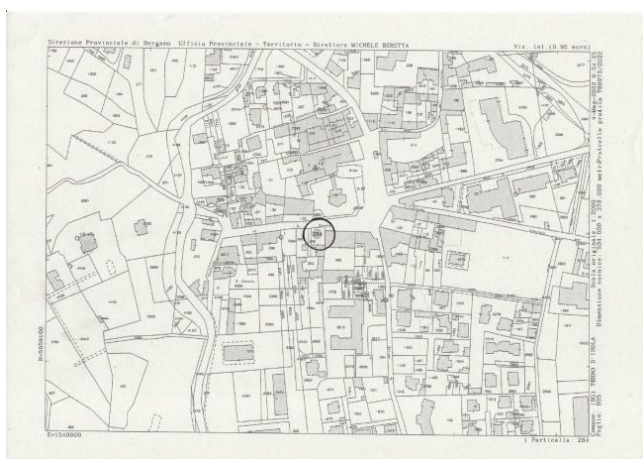
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 223/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Raimondo Colani
Codice fiscale: CLNRND51S03H1761
Studio in: Via G. D'Alzano 5 - 24122 Bergamo

Telefono: 035-226219

Fax: 035-226219

Email: raimondo.colani@libero.it

Pec: raimondo.colani@archiworldpec.it

Beni in **Terno D'isola (BG)**
Località/Frazione
Via Mercato 17

INDICE**Lotto: 001 - Terno D'isola 24030 (BG)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16.....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima.....	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	14
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2022 alle 9:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Raimondo Colani
Data nomina: 19-05-2022
Data giuramento: 23-05-2022
Data sopralluogo: 29-06-2022

Cronologia operazioni peritali: in data 23-06-2022 ore 15.30, mi presentavo per accedere al compendio immobiliare posto in Terno D'Isola via Mercato 17 (BG) riscontrando la mancata presenza dell'esecutato, quindi impedito all'accesso delle U.I.; successivamente previo appuntamento fissato dal custode in data 29-06-2022 ore 9.30, ho visitato l'immobile ed esperite le opportune operazioni peritali in presenza dell'esecutato. Dalla disponibilità avuta, si procedeva alla visita dell' U.I. coinvolta nella procedura verificandone la consistenza e la corrispondenza della documentazione in possesso che hanno permesso una puntuale e corretta visione della situazione di fatto.

Beni in **Terno D'isola (BG)**
Via Mercato 17

Lotto: 001 - Terno D'Isola 24030 (BG)

1. { TC "1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA" \ 1 \ f 1 } IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

{ TC "Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16" \ 2 \ f 1 }
Identificativo corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mercato 17

Note: Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'U.I., è assimilato come tipologia di condominio in linea dove il presente bene si individua con il Fg. 05 mappale 284 sub 16 e si sviluppa al piano primo; l'accesso avviene dalla via Mercato civico 17.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] via [REDACTED] n°

[REDACTED] C.F. : [REDACTED], foglio 05, particella 284, subalterno 16, indirizzo Via Mercato 17, scala unica, piano primo, comune Terno D'Isola, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 55,00, rendita € 198,84

Derivante da: Atto di compravendita pubblico a rogito notaio [REDACTED] in Bergamo del [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto a Bergamo il [REDACTED] al n° [REDACTED]

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

Confini: Appartamento: ad Ovest vano scala condominiale e sub 10; Est su vicolo Don G. Rota,; a Nord sub 12; a sud mapp.le 284; Cantina: ad Ovest corridoio parte comune; ad Est terrapieno; Nord e Sud altre proprietà;

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati in pignoramento.

2. { TC "2. DESCRIZIONE" \ 1 \ f 1 } DESCRIZIONE

2.1 { TC "DESCRIZIONE GENERALE" \ 2 \ f 1 } DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'edificio è ubicato in zona centro storico nel comune di Terno D'Isola (BG) in fregio alla strada comunale via Mercato di facile collegamento all'asse interurbano Est-Ovest della cintura di Bergamo. Il proseguimento della via Mercato penetra in ampia zona agricola dove sorgono aziende rivolte alla lavorazione dei prodotti locali. L'U.I. trattata risulta essere gratificata dai servizi pubblici di collegamento ai maggiori centri urbani con opportunità di trasporto su gomma e rotaia che collegano con vettori dinamici i capoluoghi di provincia BG e regionale MI. L'immobile ha una sufficiente esposizione luminosa nell'intero arco giornaliero, fattore da valutare agli effetti di appetibilità economica.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi con disco orario.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: assenti.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: assenti.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Sotto il Monte museo papaGiovanni XXIII.

Principali collegamenti pubblici: collegamenti pubblici su gomma e su rotaia tratta

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

{ TC "Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16" \l 2 \f 1 }Descrizione: **Abitazione c tipo economico [A3]** di cui al corpo **A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16**

Il percorso di accesso all'edificio in condominio a pianta rettangolare al cui interno s'identifica il bene oggetto di valutazione avviene dalla via Mercato 17 in comune di Terno D'Isola (BG), nel perimetro di edifici di valore storico con opportunità d'interventi di ristrutturazione residenziale e commerciale distante dal centro comunale circa 300 mt.. Il n° 17 della via Mercato è l'unico accesso all'immobile da strada comunale con il fronte nord-sud caratterizzato da immobili di similare tipologia.

L'intero edificio è formato da porzione corpo di fabbrica; l'U.I oggetto di valutazione per tipologia e consistenza volumetrica nell'insieme si individua come nucleo di edilizia residenziale.

Il corpo di fabbrica è composto da tre piani fuori terra (commerciale piano terra ed abitazioni piani primo e secondo) oltre l'interrato con destinazione autorimesse, cantine e locali di pertinenza del piano terra. L'altezza dell'intero edificio è pari a circa 9,00 mt.;

L'U.I. oggetto di procedura posta al piano primo, nella parte condominiale (manto di copertura) si presenta con buono stato di conservazione e dalle indagini svolte non necessita di manutenzione straordinaria sia nelle facciate, finite con intonaco a colori tenui e nella copertura in coppi.

L'intero fabbricato edificato con agibilità del 09-05-1985 in assenza di n° protocollo; visivamente non è mai stato sottoposto ad interventi edilizi di ristrutturazione riferiti a quanto concerne le parti comuni e proprie interessata alla presente procedura.

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ristrutturazione 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: =====

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17 di via Mercato; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'altezza dei locali all'interno delle U.I. è di mt.2.70.

I materiali di completamento della singola unità immobiliare oggetto di valutazione risalgono al momento della ristrutturazione avvenuta nell'anno 1982 ed in assenza di successivi interventi edilizi.

Allo stato di fatto, i complementi edilizi si presentano in sufficienti condizioni; la pavimentazione dell'intera U.I è in klinker color beige 30*30, eccetto il servizio igienico in ceramica dimensioni 20*20 color beige chiaro sfumato. Il rivestimento w.c.con h: 1.60 corrisponde nel materiale e colorazione alla pavimentazione in ceramica. Il rivestimento della cucina, piastrellata solo nella parete attrezzata alla cottura è di ceramica dimensioni 20*20 color uniforme beige chiaro per un h. di 1.60.

Le murature verticali a soffitto sono finite ad intonaco rustico tinteggiato bianco. La serramentistica esterna estesa sull'intero sviluppo perimetrale è formata con serramenti in legno tinteggiati tinto noce con specchiature a vetri termo camera protetti esternamente con gelosie in legno tinteggiate color noce (serramenti e gelosie necessitano di immediata manutenzione straordinaria). il portoncino d'ingresso blindato rivestito in pannello legno tinto noce. Tutte le porte interne cieche sono sempre in legno tamburato tinto noce con sopra luce in vetro stampato. I sanitari di corredo al servizio igienico di sufficiente qualità sono in condizioni d'uso accettabili e la verifica attuale è di sufficiente funzionamento.

Il riscaldamento in assenza di dichiarazione di conformità è autonomo funzionante a gas metano con caldaia posta nel locale cucina., rilascio calore con elementi scaldanti in acciaio; le prestazioni energetiche dell' U.I. viste le caratteristiche risultano sufficienti;

L'impianto elettrico visivamente non risulta essere stato modificato riferito all'abitabilità del 09-05-1985 ;

sono state installate placche e frutti della BiTicino .

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: portoncino ingresso scala condominial
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: gelosie perimetrali
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: finestre perimetrali
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: copertura tetto edificio
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: murature perimetrali
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala condominiale
<i>Plafoni</i>	materiale: al rustico condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: portoncino ingresso U.I
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Riferimento al rilascio abitabilità 09-05-1985
<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>	Autonomo funzionante con caldaia a Gas Metano
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	< di 30.000kcal
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Riferimento al rilascio abitabilità 09-05-1985
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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







3. { TC "3. PRATICHE EDILIZIE" \ 1 \ f 1 }PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione Edilizia n° 37-1981 del 14-01-1982 protocollo generale 1444 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato

Oggetto: da adibirsi ad uso civile abitazione, negozio commerciale

Presentazione in data 27/11/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 14/01/1982 al n. di prot. 1444

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n° 37-1981 del 04-07-1983 protocollo generale 829/523

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: lavori di ristrutturazione di cui alla Concessione Edilizia con contributo del 14-01-1982

Oggetto: da adibirsi ad uso civile abitazione, negozio commerciale

Abitabilità/agibilità in data 09/05/1985 al n. di prot. assente protocollo

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA{ TC "3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA" \ 1 \ f 1 }

{ TC "Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16" \ 2 \ f 1 }Identificativo corpo: A

Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mercato 17

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ASSENTI IRREGOLARITA' EDILIZIE

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

Note: Stato di fatto ed Autorizzazione Edilizia corrispondono, quindi risulta essere conforme.

4. { TC "4. CONFORMITÀ URBANISTICA" \ 1 \ f 1 }CONFORMITÀ URBANISTICA

{ TC "Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16" \ 2 \ f 1 }Identificativo corpo: A

Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mercato 17

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 58 del 23-10-2014
Zona omogenea:	Nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	classificato "edificio di recente edificazione (vedi articolo 8 NTA) con grado d'intervento 4 (ristrutturazione edilizia) vedi articolo 9 NTA; estratto articoli allegati alla presente
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:	pari all'esistente
Rapporto di copertura:	pari all'esistente
Altezza massima ammessa:	pari all'esistente
Volume massimo ammesso:	pari all'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SI RISCOVTRANO IRREGOLARITA' URBANISTICHE

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE { TC "5. CONFORMITÀ CATASTALE" \ 1 \ f 1 }

{ TC "Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16" \ 2 \ f 1 } **Identificativo corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16. Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mercato 17**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SONO ASSENTI IRREGOLARITA' CATASTALI

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

Note: La scheda catastale conferma lo stato di fatto al sopralluogo del 29-06-2022

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI { TC "6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI" \ 1 \ f 1 }

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/10/2009.** 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2009 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

{ TC "Corpo: " \ 2 \ f 1 }

7. { TC "7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI" \ 1 \ f 1 } VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo fondiario; A rogito di

OMISSIS in data 26/10/2009 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 165600; Importo capitale: € 92000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto pignoramento registrato a Bergamo in data 05/04/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/04/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16

8. { TC "8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE" \ 1 \ f 1 }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:

{ TC "Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16" \ 2 \ f 1 } **Identificativo corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16**
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG), Via Mercato 17
NEGATIVO

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa € 1.350,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.355,08. Come documentato dall'Amministratore di Condominio, l'esercizio contabile comprende l'arco di tempo dal 02-2021 al 01-2022; alla data della perizia il debito accumulato dall'esecutato corrisponde ad € 2.355,08

Altre informazioni:

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Negativo

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: Negativo

Avvertenze ulteriori: Negativo

9. { TC "9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE" \ 1 \ f 1 }DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

{ TC "Corpo: A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16" \ 2 \ f 1 } **Identificativo corpo: A**
Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terno D'isola è un comune baricentrico della media pianura a Sud-Ovest del capoluogo di provincia che collega Bergamo e Milano; centro industriale ai margini del fiume Adda dove si manifesta un mercato immobiliare in cui si registra un sufficiente numero di compravendite (trainate soprattutto dalla richiesta di famiglie e lavoratori, attirati dal buon tessuto industriale e produttivo) e un lieve mercato degli affitti a breve e lungo termine. Anche se è probabile che l'attuale situazione dettata dai devastanti eventi bellici in corso sul fronte Est Europeo che potrà andare a influenzare l'andamento del settore nei prossimi mesi, una panoramica del mercato può essere utile per chi vuole comprare casa a Terno D'Isola per avere un'idea della situazione attuale e delle prospettive future. A Terno D'Isola nel corso del mese di Giugno 2021, il prezzo medio appartamenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita presenti su Casa, corrisponde da 748 a 791 €/m². I prezzi nelle compravendite di appartamenti sono sostanzialmente invariati negli ultimi 6 mesi. La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo in esame. Le quotazioni sono ottenute da elaborazioni statistiche sul database di oltre 12 milioni di annunci immobiliari disponibile su Casa® e rappresentano quindi una fonte diretta e senza filtri sui prezzi richiesti negli annunci immobiliari realmente pubblicati su (quasi) tutti i portali

immobiliari italiani. Per come sono ottenute, però, non hanno né possono avere alcuna pretesa di ufficialità e tanto meno fornire garanzie di alcun tipo sulla correttezza o completezza. Le quotazioni fornite costituiscono invece un utilissimo ausilio nella realizzazione di perizie di valore, anche su singoli immobili, da parte di professionisti titolati. Considerato infatti l'irraggiungibile dettaglio geografico e l'aggiornamento quotidiano dei dati, l'utilizzo delle quotazioni di Mercato-Immobiliare.info costituisce un'ideale integrazione ai dati ufficiali. Si è tenuto conto anche del listino prezzi immobili della Camera di Commercio Bergamo che valuta gli immobili contenuti nel periodo da 20 a 50 da € 500-800; l'immobile oggetto di valutazione è stato ristrutturato nell'anno 1983-1984 con abitabilità nel 1985: valutazione e costi di ristrutturazione alla data odierna portano a considerare un parametro di applicazione ad €/mq. 800 ritenuto equo in raffronto ai parametri di nuova edificazione anche se le medie transazioni immobiliari nel 07-2022 riportano un indice di €/mq. 1.405

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione piano 1°	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
balcone	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
		69,00		61,63

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2021

Zona: bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 820

10. { TC "10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ" \ 1 \ f 1 }GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
L'U.I. allo stato di fatto è già razionalmente divisa con impossibilità di ipotetico frazionamento.

11. { TC "11. STATO DI POSSESSO" \ 1 \ f 1 }STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è occupato dal debitore e dai tre figli.

12. { TC "12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO" \ 1 \ f 1 }VALUTAZIONE**COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 { TC "Criterio di stima" \ 2 \ f 1 }Criterio di stima:****12.2 { TC "Fonti d'informazione" \ 2 \ f 1 }Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno D'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Agenzia Entrate zona B1 centro abitato Abitazione a nuovo Euro/mq. 1.100/1.500
 Abitazione tipo economico Euro/mq. 720/820

Listino prezzi Camera Commercio Euro/mq.(da 20 a 50 anni) Euro/mq. 500/800; edifici nuovi classe "A" Euro/mq. 1400/1600 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino Immobiliare Euro/mq. 748/791;

Altre fonti di informazione: Remax/Tecnocasa.

12.3 { TC "Valutazione corpi" \ 2 \ f 1 }Valutazione corpi:

**A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16. Abitazione di tipo economico [A3]
 Terno D'isola (BG), Via Mercato 17**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.304,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano 1°	58,00	€ 800,00	€ 46.400,00
balcone	1,65	€ 800,00	€ 1.320,00
cantina	1,98	€ 800,00	€ 1.584,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.304,00
Valore corpo			€ 49.304,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.304,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.304,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Appartamento piano primo Fg. 05 mappale 284 sub 16	Abitazione di tipo economico [A3]	61,63	€ 49.304,00	€ 49.304,00

12.4 { TC "Adeguamenti e correzioni della stima" \ 2 \ f 1**}Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 49.304,00
Valore diritto e quota € 49.304,00

12.5 { TC "Prezzo base d'asta del lotto" \l 2 \f 1 }Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **49.304,00**

12.6 { TC "Regime fiscale della vendita" \l 2 \f 1 }Regime fiscale della vendita
Imposta di registro in regime di separazione dei beni

Allegati

Allegato 01: via Mercato 17 visura catastale priva dei dati sensibili
Allegato 02: via Mercato 17 estratto pgt
Allegato 02a: via Mercato 17 NTA pgt
Allegato 03: via Mercato 17 foglio di mappa 05 mapp. 284
Allegato 04 via Mercato 17 CE 37/1981 del 14-01-1982
Allegato 05 via Mercato 17 CE Variante 37/1981 del 10-07-1983
Allegato 06 via Mercato 17 Abitabilità 09-05-1985
Allegato 07 via Mercato 17 fotogrammi
Allegato 08 via Mercato 17 nota trascrizione
Allegato 09 via Mercato 17 dichiarazione trasmissione perizia

23-08-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Raimondo Colani