

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 465/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Beni in **Telgate (BG)**
Località/Frazione
Via Passerera n. 13

INDICE

Lotto: 001 - appartamento e box auto

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2024 alle 9.00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima:
Data nomina: 21-12-2023
Data giuramento: 29-12-2023
Data sopralluogo: 23-01-2024
Cronologia operazioni peritali: - 29-12-2023: accettazione incarico e giuramento - 15-01-2024: accesso catasto per planimetrie - 23-01-2024: sopralluogo - 26-01-2024: accesso conservatoria - 01-02-2024: richiesta accesso atti ufficio tecnico - 01-02-2024: richiesta certificati anagrafe Comune Telgate - 02-02-2024: richiesta integrazione certificati anagrafe Comune Telgate - 02-02-2024: rilascio certificati Comune di Telgate - 23-02-2024: richiesta certificati anagrafe Comune Genova - 28-02-2024: accesso catasto visure storiche - 28-02-2024: visure ipotecarie - 02-03/2024: indagini conoscitive prezzi di mercato - 02-03/2024: verifica conformità catastale ed edilizia - 02-03/2024: redazione elaborato peritale

Beni in **Telgate (BG)**
Via Passerera n. 13

Lotto: 001 - appartamento e box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG), Via Passerera n. 13

Note: Appartamento e box nel comune di Telgate, in via Passerera n. 13, siti all'interno del condominio Platano 1.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: rif. all. 3 - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: si invita a fare riferimento all'allegato n. 3 - certificati anagrafe e in particolare alla mail pec ricevuta in data 13/03/2024 da parte dell'ufficio anagrafe: "si conferma che.. Per quanto riguarda il matrimonio, dopo controllo negli archivi storici anagrafici, ad oggi, NEL SOLO ARCHIVIO ANAGRAFE, la sig.ra risulta sposata con OMISSIS a Cochabamba (BOLIVIA) il 15-07-2005. L'atto non risulta però mai stato trascritto in Stato Civile e pertanto non siamo in grado di stabilire se il matrimonio sia trascrivibile e/o ancora in essere."

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: rif. all. 3 - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: si invita a fare riferimento all'allegato n. 3 - certificati anagrafe e in particolare alla mail pec ricevuta in data 13/03/2024 da parte dell'ufficio anagrafe: "si conferma che.. Per quanto riguarda il matrimonio, dopo controllo negli archivi storici anagrafici, ad oggi, NEL SOLO ARCHIVIO ANAGRAFE, la sig.ra risulta sposata con OMISSIS a Cochabamba (BOLIVIA) il 15-07-2005. L'atto non risulta però mai stato trascritto in Stato Civile e pertanto non siamo in grado di stabilire se il matrimonio sia trascrivibile e/o ancora in essere."

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in ARGENTINA (EE) il 26/05/1964 OMISSIS nata in BOLIVIA (EE) il 06/04/1964, foglio 2, particella 1492, subalterno 9, scheda catastale 02295, indirizzo via Passerera n. 13, piano 1, comune Telgate, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 98 mq – totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita € 322,79

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/08/2022 Pratica n. BG0111187 in atti dal 29/08/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.111187.1/2022)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 73,56/1000 da documentazione fornita dall'amministratore

Confini: da nord verso est: affaccio su cortile comune, a.u.i, parti comuni, affacci su cortile comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in ARGENTINA (EE) il 26/05/1964 OMISSIS nata in BOLIVIA (EE) il 06/04/1964, foglio 2, particella 1492, subalterno 5, scheda catastale 18582, indirizzo via Passerera , piano T, comune Telgate, categoria C/6, classe U, consistenza 13 m2, rendita € 24,17

Derivante da: VARIAZIONE del 1/1/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 73,56/1000 da documentazione fornita dall'amministratore

Confini: - a nord: cortile comune - ad est: a.u.i. - a sud: area comune - ad ovest: a.u.i.

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

Le risultanze catastali accertate, qui riproposte, evidenziano come l'identificazione catastale risponda ai dati citati nell'atto di pignoramento. Si fa presente che da visura catastale effettuata in data 28/02/2024 l'intestata risulta essere la sig.ra OMISSIS che nel 2016 (rif. all. 3 - mail pec ufficio anagrafe) avrebbe cambiato cognome in OMISSIS in data 5/5/2016. Si fa inoltre presente che da medesima visura storica il box risulta in via Passerera SN.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni si trovano nel paese di Telgate (BG), in zona residenziale semicentrale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi in zona limitrofa.

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

Servizi offerti dalla zona: ristoranti, bar, uffici pubblici, negozi al dettaglio, supermercato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: lago d'Iseo.

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi limitrofi - Castello di Maplaga.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus circa 270 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento e box**

Trattasi di appartamento e box siti nel comune di Telgate (BG), in via Passerera n. 13 nel Condominio Platano 1.

Dal cortile, attraverso il vano scala della palazzina si raggiunge l'appartamento al piano primo. E' composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere e bagno. Sono presenti due terrazzi, accessibili dal soggiorno e da una camera.

L'appartamento presenta le seguenti finiture:

- serramenti interni in legno tamburato e vetro, serramenti OMISSISni a battente in alluminio con doppio vetro, avvolgibili in pvc;
- portoncino di ingresso in legno;
- i muri sono intonacati e tinteggiati; sono presenti macchie diffuse sul soffitto della camera matrimoniale;
- il pavimento dell'appartamento è in gres ceramico nella zona giorno, piastrelle ceramiche nel bagno e nelle camere in marmette di graniglia.
- il rivestimento del bagno è in piastrelle ceramiche;
- il bagno è dotato di sanitari, vasca; nel bagno sono presenti scrostature dell'intonaco sul muro di separazione con la camera;
- l'impianto elettrico è principalmente sottotraccia con comandi di tipo economico;
- l'impianto di riscaldamento condominiale non è più funzionante, è presente una stufa a pellet nel locale soggiorno, con scarico fumi da verificare;
- i terrazzi sono pavimentati e dotati di barriera in ferro verniciato.

Il box si trova al piano terra della medesima palazzina. Presenta pavimento in battuto di cemento e è tinteggiato. Presenta basculante in lamiera e porta interna in ferro verniciato.

Superficie complessiva di circa mq **121,20**

E' posto al piano: primo/terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967/68

L'edificio è stato ristrutturato nel: ammodernamento recente della zona giorno

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 circa l'appartamento - 3.20 circa il box

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La palazzina necessiterebbe di interventi di manutenzione. In particolare per quanto riguarda l'appartamento in oggetto sono state apportate delle modifiche piuttosto recenti di tavolati, pavimentazione e controsoffittatura nella zona giorno. Si rilevava, durante il sopralluogo, presenza di scrostature sul muro del bagno e di macchie diffuse sul soffitto della camera matrimoniale, riferibili, secondo l'esecutato, a precedente ingente perdita proveniente dal bagno dell'unità immobiliare soprastante, ora risolta.

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1968 |
| Note | si consiglia eventuale messa a norma per garantire sicurezza e funzionamento |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | autonomo a pellet |
| Stato impianto | normale |
| Note | conformità scarico fumi da verificare |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI |
| Collaudo ISPSEL | verbale collaudo AEG Gobbo ascensori del 20.07.1968 |
| Note ascensori montacarichi | presente libretto di immatricolazione con licenza di esercizio del 11-12-1968 e verbale di ispezione del 5/04/2023 |
| Esistenza carri ponte | NO |







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: LC n.406 del 1967

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: nuova casa civile di tipo popolare

Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 03/07/1967 al n. di prot.
 Rilascio in data 31/10/1967 al n. di prot. 406
 Abitabilità/agibilità in data 01/10/1968 al n. di prot. 406
 NOTE: agibilità con decorrenza dal 25/9/68

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG), Via Passerera n. 13

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In merito all'appartamento si rilevano le seguenti difformità: non risulta segnalata la demolizione di due tavolati interni divisori tra ingresso e soggiorno, ne' la presenza della semi-colonna in soggiorno. Vi sono alcune differenze di dimensioni in particolare delle camere.

Regolarizzabili mediante: sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da aggiornare: regolarizzazione edilizia attraverso presentazione di pratica di sanatoria

| Oneri di regolarizzazione | |
|---------------------------------|------------|
| pratica di sanatoria circa | € 2.500,00 |
| Totale oneri: € 2.500,00 | |

Note: Per la messa in conformità delle opere interne sarebbe opportuno presentare pratica di sanatoria con il versamento dell'oblazione di circa € 1000 oltre diritti di segreteria di circa € 50 e parcella del tecnico incaricato. Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo poichè sarà necessario un confronto (per affrontare nello specifico le sopraccitate questioni) presso l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione della pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG), Via Passerera n. 13

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n 28 del 21/11/2022 |
| Zona omogenea: | residenziale di completamento - alta densità |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. PdR 37 TESSUTI RESIDENZIALI BD - BASSA DENSITÀ; MBD – MEDIA BASSA DENSITÀ; MD – MEDIA DENSITÀ; AD –ALTA DENSITÀ La tavola "PR_01_Azzonamento" (Scala 1:5.000) individua e perimetra gli ambiti dei tessuti assoggettate a questo regime dei suoli. Modalità di attuazione: IED, PCC Interventi ammessi: MO, MS, Ri, Ru, Nc, D, Dr, MUD Destinazioni d'uso ammesse ed escluse, non ammesse: si veda la Regola generale al precedente art. 34 Distanze: Vanno osservate le distanze minime corrispondenti ai distacchi da edifici (De), da confini (Dc) e da strade (Ds) prescritti dai precedenti artt. 20 e 21. Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà. Indici Urbanistici: ... AD – Tessuto Residenziale Alta Densità IF = max 0,60 mq/mq. IC = max 40% IPF = min 30% H = max 16,00 ml. |
| 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 e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG), Via Passerera n. 13

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie risulterebbero pressochè conformi se non per alcune differenze nella rappresentazione grafica dell'appartamento ed in particolare la dimensione del locale cucina e della porta della camera matrimoniale; in merito al box vi sono differenze di larghezza e altezza.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale plaimterie

Descrizione delle opere da aggiornare: variazione con correzione grafica planimetria appartamento variazione con correzione grafica planimetria box

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|----------|
| variazione planimetria appartamento circa | € 450,00 |
| variazione planimetria box circa | € 450,00 |
| Totale oneri: € 900,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La sottoscritta per economia della procedura, poichè sarebbe necessario procedere anzitutto con la messa in conformità edilizia e poichè non varia la consistenza, non ritiene di procedere a variazione catastale. Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/03/1970 al 31/01/2008. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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: beni in Telgate mapp. 1492 subb. 9 e 5

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: E' stato depositata certificazione notarile sostitutiva di certificato ipocatastale: - atto compravendita in data 31-01-2008 Not. Nosari Mariafranca n. rep. 93907/14349, trascritto a Bergamo in data 20-02-2008 ai nn. 12428/7869; i sigg. OMISSIS e OMISSIS acquistano dai sigg. OMISSIS e OMISSIS quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni di appartamento e box siti in Telgate via Passerera n. 13 identificati a catasto fabbricati al fg 2 mapp. 1492 sub. 9 e 5; - atto di compravendita in data 07-03-1970 Not. Rodeschini G. n. rep. 13455/3923, trascritto Bergamo in data 06-04-1970 ai nn. 5565/4494; i sigg. OMISSIS e OMISSIS acquistano i beni dai sigg. OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/02/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: ad oggetto i seguenti beni: in Telgate abitazione a catasto mapp. 1492 sub. 9 e box sub. 5.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ruolo; A rogito di OMISSIS in data 17/12/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/01/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 71.58214; Importo capitale: € 35.791,07.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 21/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2023 ai nn. OMISSIS; ad oggetto i seguenti beni: in Telgate abitazione a catasto mapp. 1492 sub. 9 e box sub. 5.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e box

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 e box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Passerera n. 13

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano gravate dai suddetti pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 860 circa.

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: € 1720 circa. Indicativamente si stimano le spese insolute riferite alla gestione ordinaria di due anni precedenti. Per ulteriori informazioni, si faccia riferimento ai documenti forniti dall'amministratore, all. 5.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 73,56 (rif. all 5 - documentazione da amministratore del condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: rif. regolamento condominiale all. 5

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: valida fino al 30.08.2032

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento e box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene determinata attraverso la determinazione della superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata utilizzando la superficie lorda di pavimento opportunamente omogenizzata, come di seguito meglio specificato.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------|--------------|------------------------|
| abitazione | sup lorda di pavimento | 90,00 | 1,00 | 90,00 |
| balcone 1 | sup lorda di pavimento | 6,20 | 0,33 | 2,05 |

| | | | | |
|-----------|------------------------|---------------|------|---------------|
| balcone 2 | sup lorda di pavimento | 9,50 | 0,33 | 3,14 |
| box | sup lorda di pavimento | 15,50 | 0,50 | 7,75 |
| | | 121,20 | | 102,93 |

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:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Telgate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerata la disposizione planimetrica, la consistenza e le caratteristiche proprie delle unità immobiliari in oggetto, la sottoscritta può affermare che non sarebbe conveniente ricorrere a divisione.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'appartamento e il box al momento del sopralluogo erano occupati ed utilizzati dal sig. OMISSIS

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore al m2 degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2023 semestre 2 (ultima quotazione disponibile), il Listino Prezzi immobili FIMAA 2023 e "Valore Case e Terreni Osservatorio 2023", nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per comparazione con immobili dalle caratteristiche simili. Il criterio di stima considera aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Telgate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito/Osservatorio Immobiliare della provincia di Bergamo;

Altre fonti di informazione: listino "Prezzi Immobili" Fimaa 2023 - Listino "Valore Casa e Terreni Osservatorio 2023"

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento e box. Abitazione di tipo economico [A3] Telgate (BG), Via Passerera n. 13

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.205,00.

Il valore al m2 degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2023 semestre 2 (ultima quotazione disponibile), il Listino Prezzi immobili FIMAA 2023 e "Valore Case e Terreni Osservatorio 2023", nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per comparazione con immobili dalle caratteristiche simili. Il criterio di stima considera aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione | 90,00 | € 750,00 | € 67.500,00 |
| balcone 1 | 2,05 | € 750,00 | € 1.537,50 |
| balcone 2 | 3,14 | € 750,00 | € 2.355,00 |
| box | 7,75 | € 750,00 | € 5.812,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 77.205,00 |
| arrotondamento detrazione di € 0.00 | | | € 0,00 |
| Valore corpo | | | € 77.205,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 77.205,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 77.205,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento e box | Abitazione di tipo economico [A3] | 102,93 | € 77.205,00 | € 77.205,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 11.580,75 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita circa: | € 1.720,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa: | € 3.400,00 |
| arrotondamento | € -4,25 |

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota

€ 60.500,00
€ 60.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **60.500,00**

Allegati

- all. 1 (a,b,c) - documentazione catastale
- all. 2 - documentazione edilizia
- all. 3 - planimetrie
- all. 4 (a,b,c) - documenti anagrafe
- all. 5 (a,b,c) - documenti da amministratore condominio
- all. 6 - dichiarazione invio alle parti
- all. 7 - check list
- all. 8 - bando di vendita - succinta
- all. 9 - relazione privacy
- all. 10 - foto e planimetria zip
- all. 11 - sunto dati catastali rtf

24-03-2024

L'Esperto alla stima