

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 322/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

via Trento n.15 Comune di Credaro

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Email: milesi.viviana.arch@gmail.com
Pec: vivianamilesi@archiworldpec.it

Beni in **Credaro (BG)**
Località/Frazione
via Trento n.15

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2024 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. Viviana Milesi

Data nomina: 08-08-2023

Data giuramento: 21-08-2023

Data sopralluogo: 27-09-2023

Cronologia operazioni peritali:

Data ispezione catastale 22-08-2023

Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 25-09-2023

Data richiesta di accesso agli atti Comune di Credaro in data 06-09-2023 e 05-12-2023

Comunicazioni varie con l'Ufficio Tecnico 15-09-2023 e 04-12-2023

Data restituzione dati gestione immobiliare 22-11-2023 e 04-12-2023

Data restituzione pratiche edilizie 03-10-2023 e 05-12-2023

Beni in **Credaro (BG)**
via Trento n.15

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento n.15

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato in [REDACTED] OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'atto 1)

2. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a [REDACTED] il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'atto 1), foglio 5, particella 1233, subalterno 713, indirizzo via Trento 15, piano 2, comune Credaro, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, superficie totale mq 101, rendita € 281,99

Derivante da: 1. Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal OMISSIS. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CREDARO (D139) (BG) Foglio 5 Particella 1233 Subalterno 17

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà in ragione di 93/1000 di pertinenza (88/1000 riferiti all'appartamento e 5/1000 riferiti all'autorimessa).

Confini: a.u.i. sub.715; vano scala comune sub.703; a.u.i. sub.711; prospetto su cortile comune sub.703.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato in [REDACTED] il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'atto 1)

2. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a [REDACTED] il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'atto 1), foglio 5, particella 1233, subalterno 714, indirizzo via Trento 15, piano T, comune Credaro, categoria C/2, classe 1, superficie totale mq 6, rendita € 5,68

Derivante da: 1. Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal OMISSIS. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CREDARO (D139) (BG) Foglio 5 Particella 1233 Subalterno 17

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà in ragione di 93/1000 di pertinenza (88/1000 riferiti all'appartamento e 5/1000 riferiti all'autorimessa).

Confini: a.u.i. sub.7; a.u.i. sub.712; disimpegno comune sub.704; a.u.i. sub.716; a.u.i. sub.10; autorimessa in perizia sub.9.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. OMISSIS (CF OMISSIS) r [REDACTED] OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'atto 1)
2. OMISSIS (CF OMISSIS) r [REDACTED] il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (deriva dall'atto 1), foglio 5, particella 1233, subalterno 9, indirizzo via Trento 15, piano T, comune Credaro, categoria C/6, classe U, superficie totale mq 13, rendita € 13,43

Derivante da: 1. Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà in ragione di 93/1000 di pertinenza (88/1000 riferiti all'appartamento e 5/1000 riferiti all'autorimessa).

Confini: cortile/corsello condominiale sub.703; a.u.i. sub.8; a.u.i. sub.7; cantina in perizia sub.714; a.u.i. sub.10.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In zona prettamente residenziale costituita da parti totalmente o parzialmente edificate relative alla urbanizzazione avutasi dal Dopoguerra ad oggi, in via Trento, angolo SP82 strada provinciale Credaro Gandosso, sorge l'edificio residenziale realizzato nel 1971 dove è ubicato il compendio immobiliare costituito da abitazione al piano secondo, vano cantina al piano terra e autorimessa al piano terra.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio; Scuola Primaria Ada Negri; Biblioteca C (buona), Habilita Ospedale a Sarnico; Farmacia. (buona), Ufficio Postale e negozi di vicinato. (discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Sarnico e Lago d'Iseo a 5 km; Bergamo a 23 km.

Attrazioni paesaggistiche: situato nella Valcalepio Credaro è attraversato dal fiume Oglio che si immette nel Lago d'Iseo distante 4 km. Il Comune fa parte della Comunità Montana del Monte Bronzone e Basso Sebino.

Attrazioni storiche: Piccolo borgo medioevale; Castello di Trebecco risalente al X secolo e il castello di Montecchio dei Conti Calepio; chiesa di San Fermo del XII secolo costruita in stile romanico con un alto campanile.

Principali collegamenti pubblici: Linea Bus E e LS025 fermate Credaro in via Roma e Piazza Indipendenza, Autostrada A4 caselli Palazzolo e Ponte Oglio distanza circa 5 km, Bergamo a 23 km, Aeroporto di Bergamo Orio al Serio circa 18 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

In edificio residenziale ubicato in via Trento n.15, angolo SP82 (strada provinciale Credaro Gandosso) denominato "Condominio Giardino" è posto il compendio immobiliare in oggetto costituito da abitazione, cantina e autorimessa. L'abitazione sita al piano secondo è composta da ingresso, cucina, soggiorno, balcone (per cucina e soggiorno), disimpegno zona notte, tre camere da letto, bagno, ripostiglio e da vano cantina sito al piano terra. L'autorimessa, ubicata al piano terra, ha accesso direttamente dall'area a cortile in terra battuta di pertinenza condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **113,30**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 713; ha un'altezza utile interna di circa m. 300

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio residenziale e il compendio oggetto della procedura esecutiva rispetta e mantiene le caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'anno della costruzione.

Gli accessori quali cantine, autorimesse, locali tecnici e ingressi condominiali sono tutti ubicati al piano terra che risultano essere ad una quota di accesso inferiore rispetto alla quota stradale.

Varie
<p>Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive:</p> <p>fondazioni dirette di tipo continuo sia per il perimetro che la struttura di spina; struttura verticale formata da muri in getto controterra e da pilastri gettati in opera; solai gettati in opera; tamponamenti perimetrali in latero cemento; scale, vano ascensore e balconi in c.a. incastrati a sbalzo nei muri di ambito.</p> <p>La copertura del tetto è in tegole e le facciate sono intonacate. Le parti condominiali esterne necessitano di manutenzione straordinaria. In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione, è ipotizzabile una insufficienza nel comportamento antisismico e nell'isolamento termoacustico in relazione alla più recente normativa vigente.</p> <p>Le fotografie in allegato descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere sia del fabbricato residenziale che del compendio immobiliare in oggetto.</p> <p>FINITURE INTERNE APPARTAMENTO</p> <p>Pavimenti: ingresso, soggiorno, e disimpegno zona notte, ceramica dim.20x20 a decoro; cucina, ceramica dim.20x10 posata a lisca di pesce; una camera da letto, parquet a quadri; due camere da letto, parquet prefinito; bagno, autoadesivo.</p> <p>Rivestimenti: cucina, ceramica dim.15x15 h.165 con decoro a fiori, posata su tutte le pareti; bagno, ceramica dim.15x15 h.270 con decoro a fiori.</p> <p>Zoccolini: di legno.</p> <p>Balconi: pavimento in gres dim.15x7.5 colore rosso scuro; soglie in pietra; parapetto in ferro verniciato colore marrone con due inserti a pannelli di cemento.</p> <p>Serramenti interni: porte di legno.</p> <p>Serramenti esterni: di legno; oscuramento con tapparelle in pvc colore grigio chiaro. Tutti i serramenti esterni hanno soglie e profilo superiore in pietra.</p> <p>Servizio igienico: lavabo, vaso, bidet e vasca, tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate; è presente la lavatrice e un boiler per l'acqua calda. Intonaci: civile tinteggiato per tutte le pareti.</p> <p>Riscaldamento: autonomo a metano.</p> <p>Impianti: sono presenti tutti gli impianti.</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 274/1971

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un condominio ad uso di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/10/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 23/12/1971 al n. di prot. 1710

Abitabilità/agibilità in data 02/11/1972 al n. di prot.

Numero pratica: 289/1972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante di cui alla L.E. n.274

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/03/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 31/03/1972 al n. di prot. 607

Abitabilità/agibilità in data 02/11/1972 al n. di prot.

NOTE: In data 27-12-1971 prot.n.2174 veniva protocollata la richiesta di voltura di Licenza Edilizia da Alari Bernardo a Marenzi Claudia. In data 15-09-1972 veniva comunicata la fine lavori.

Numero pratica: 45/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: SCIA in Sanatoria

Per lavori: variazioni alle aperture esterne ed ai tavolati interni

Oggetto: opere abusive

Presentazione in data 14/05/2021 al n. di prot. 2803

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento n.15**

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

Note: La scrivente precisa che le pratiche edilizie autorizzate, restituite dall'archivio comunale e di seguito consultate risultano essere incomplete e prive di alcuni elaborati grafici che garantiscono la rispondenza tra le opere autorizzate e quelle realizzate. La conformità edilizia viene dichiarata con la SCIA in Sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento n.15**

Strumento urbanistico Adottato:	
In forza della delibera:	di C.C. n.13 in data 11.10.2023
Zona omogenea:	UP 1.3 - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Titolo 4 - Gestione degli ambiti consolidati art.4.4 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (UP.1.3, UP1.4, UP1.5) 4.4.3 Parametri generali UP.1.3 residenziale consolidato, parti edificate a media-alta densità prevalentemente sature.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If 1,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	12 m

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento n.15

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 07/03/2012**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/03/2012 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.

Note: I sigg. OMISSIS e OMISSIS acquistano la piena proprietà dai sigg. OMISSIS e OMISSIS per quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/03/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 222.774,00; Importo capitale: € 111.386,53; Note: Dati relativi al titolo: scrittura privata con sottoscrizione autentica.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo - verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 05/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Credaro (BG), via Trento n.15

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 520,81.

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: € 1.864,73.

L'importo di € 520,81 indicato per le spese annue di gestione ordinaria 2023-2024 dell'immobile NON comprende i consumi volontari e conduzione della centrale termica e del consumo d'acqua relativi all'appartamento in oggetto. L'amministratore è appena subentrato alla gestione amministrativa del "Condominio Giardino", dalla documentazione avuta si rileva che:

- nel riparto spese rendiconto analitico da 01 luglio 2022 al 30 giugno 2023 vi è un saldo dovuto di € 1.636,03;
 - nel riparto bilancio preventivo dal 01 luglio 2023 al 30 giugno 2024 vi è una previsione di gestione di € 520,81 divisa in quattro rate 30-11-2023, 30-01-2024, 28-02-2024, 30-03-2024. Importo preventivo di gestione relativo all'anno 2024 è stato deliberato e votato dall'assemblea condominiale in data 15-09-2023.

Con riferimento ai verbali a partire dalla data 29-07-2021 si rileva che era stato incaricato un tecnico per la verifica di fattibilità inerente il Superbonus 110% inerente redazione di sanatoria edilizia e di computo metrico, da cui era stati detratti i lavori riferiti al recupero fiscale del 50% e che allo stato attuale e, come dichiarato dall'attuale amministratore, la procedura si è interrotta. Nel verbale dell'assemblea condominiale del 24-02-2023 viene riportato l'invito "a valutare, nei prossimi anni, la possibilità di intervenire nuovamente accedendo a nuovi meccanismi di recupero fiscale e/o agevolazioni che verranno proposti e che consentiranno l'efficientamento energetico".

Note: Il CONDOMINIO GIARDINO CREDARO ha provveduto a notificare ai sigg. OMISSIS e OMISSIS decreto ingiuntivo n.306//23 ING. Rep. n.167/440 emesso in data 26.05.2023 immediatamente esecutivo per la somma capitale di € 1.864,73 oltre spese, diritti e onorari.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Proporzionale quota di comproprietà in ragione di 93/1000 di pertinenza (88/1000 riferiti all'appartamento e 5/1000 riferiti all'autorimessa).

Dalla gestione del Condominio Giardino risultano Patrimoniali millesimi 93.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- L'immobile è dotato di impianto ascensore ad ogni piano con cabina dimensionata secondo le caratteristiche vigenti ai tempi della realizzazione. Non risultano presenti percorsi dedicati all'accessibilità per persone con disabilità motorie: gli ingressi condominiali sono ad una quota inferiore rispetto alla strada. L'ingresso principale avviene da una scala esterna, l'ingresso a retro avviene da uno scivolo in terra battuta e la pendenza non è conforme alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono presenti dotazioni condominiali e vincoli.

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: Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.LGS. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Non sono state rilevate cause in corso o la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, comprensiva delle pertinenze, è stata ricavata dalla consistenza indicata in visura catastale e dalla pianta tipo allegata alla Pratica Edilizia depositata c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Credaro.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00
balcone	sup lorda di pavimento	6,30	0,33	2,08
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
		113,30		103,68

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% sottotet-

ti 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.

Accessori:

<p>A 1. Box</p>	<p>Identificato al n. 1233 sub.9 Posto al piano terra Composto da un unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 13 m² mq Destinazione urbanistica: residenziale consolidato Valore a corpo: € 10000 Note: L'autorimessa sita al piano terra con accesso diretto dal cortile condominiale in terra battuta, ha basculante in alluminio verniciato; pavimento in battuto di cemento; è presente l'impianto elettrico. In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia ed urbanistica, alla proprietà e ai vincoli e oneri giuridici si fa riferimento a quanto descritto nei punti 3-4-5-6-7 della relazione di stima.</p>
<p>A 2. Cantina</p>	<p>Identificato al n. 1233 sub.714 Posto al piano terra Composto da un unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 6 m² mq Destinazione urbanistica: residenziale consolidato Valore a corpo: € 1000 Note: L'accesso alle cantine avviene dal portico antistante l'ingresso condominiale. La cantina, di forma rettangolare con pilastro interno, ha porta in alluminio verniciato; pavimento in battuto di cemento; è presente l'impianto elettrico. In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia ed urbanistica, alla proprietà e ai vincoli e oneri giuridici si fa riferimento a quanto descritto nei punti 3-4-5-6-7 della relazione di stima.</p>

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura delle unità immobiliari in esecuzione non è consigliata la divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità similari. Per la valutazione del bene immobile in oggetto, considerata la tipologia, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d'uso e l'ubicazione. Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizioni, verificato con le agenzie immobiliari della zona, il listino immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI per immobili della stessa tipologia e condizioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Credaro.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quotazioni mercato immobiliare ottobre 2023: valore medio euro 1.564,00 al metro quadro.

Altre fonti di informazione: Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia; altre pubblicazioni specializzate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box, con annesso Cantina Credaro (BG), via Trento n.15

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 92.772,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	101,00	€ 900,00	€ 90.900,00
balcone	2,08	€ 900,00	€ 1.872,00
cantina	0,60	€ 900,00	€ 540,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 92.772,00
Valore corpo			€ 92.772,00
Valore accessori			€ 11.000,00
Valore complessivo intero			€ 103.772,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.772,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box, con annesso Cantina	103,68	€ 103.772,00	€ 103.772,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.377,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.864,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 91.530,80
Valore diritto e quota	€ 91.530,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 91.530,80

Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- planimetria pianta piano secondo e piano terra inerente SCIA in Sanatoria del 14.05.2021 prot.2803
- Estratto mappa
- N.C.E.U. scheda catastale abitazione mappale 1233 sub.713
- N.C.E.U. scheda catastale cantina mappale 1233 sub.714
- N.C.E.U. scheda catastale autorimessa mappale 1233 sub.9

09-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Viviana Milesi