

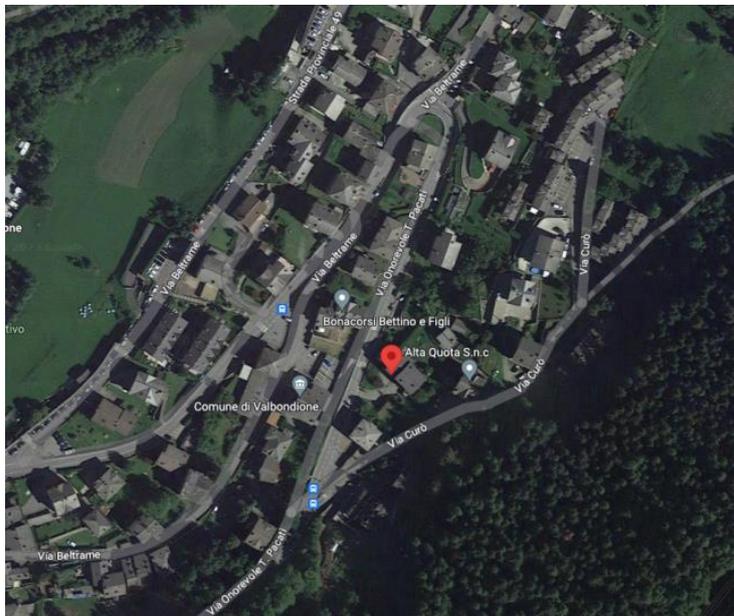
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 650/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Dott. Arch. Enrico Pati
Codice fiscale: PTANRC70D09E506T
Studio in: Via Roma 1 - 24031 Almenno S. Salvatore
Telefono: 035-642721
Fax: 035-642721
Email: enrico.pati@fabbricamare.it
Pec: pati.13161@oamilano.it

Beni in **Valbondione (BG)**
Località/Frazione
Via Onorevole Tarcisio Pacati, 39

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento in villa bifamiliare

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-04-2023 alle 10.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv.OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Enrico Pati

Data nomina: 05-01-2023

Data giuramento: 10-01-2023

Data sopralluogo: 25-02-2023

Cronologia operazioni peritali:

Dopo il primo sopralluogo, mi sono accorto di numerose irregolarità rispetto a quanto concesso e autorizzato, pertanto ho dovuto effettuare un secondo sopralluogo per le verifiche, i rilievi e i controlli, in data 20-03-2023

Beni in **Valbondione (BG)**
Via Onorevole Tarcisio Pacati, 39

Lotto: 001 - Appartamento in villa bifamiliare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento tipo in Villa bifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, Via Onorevole Tarcisio Pacati, 39

Note: Immobile su due piani del tipo villa bifamiliare

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 45, particella 1145, subalterno 706, indirizzo Via Onorevole Tarcisio Pacati, 39, piano T-1, comune Valbondione, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 9, superficie 211, rendita € 836,66

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto in una zona residenziale semicentraule di Valbondione confinante con aree agricole e boschive. La strada di accesso è frequentata quasi esclusivamente dai residenti.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: sportive

Importanti centri limitrofi: Lizzola.

Attrazioni paesaggistiche: Campi da sci e sci di fondo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Appartamento tipo in Villa bifamiliare**

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, riguardano nello specifico, una porzione, posta al piano terra e primo, di un edificio tipo villa bifamiliare e corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo.

L'edificio, che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è posto su un terreno in declivio, con ampi spazi

esterni, sito nel Comune di Valbondione, non distante dal centro storico del paese, alla via Onorevole Tarcisio Pacati n. 39.

L'insieme di quest'immobili costituisce un bene la cui vendita, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto.

Più nel dettaglio, si ritiene che il lotto debba essere così identificato:

Appartamento di 9 vani e 211 mq di superficie catastale, composto da:

- al piano terra, due camere, disimpegno, bagno e separato locale caldaia;
- al piano primo, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, bagno, lavanderia e tre balconi, raggiungibile mediante una scala esterna.

Completa l'immobile un'ampia area esterna esclusiva a giardino, oltre spazi comuni di accesso, beni comuni non censibili.

L'immobile è posto in una zona residenziale con assenza di parcheggi in prossimità.

L'edificio ha struttura in calcestruzzo armato e murature portanti, con travi in luce dei solai, solai in laterocemento, facciate intonacate e tinteggiate, parte delle facciate del terzo piano rivestite in legno, tetto a più falde con struttura in legno a vista, balconi e scala esterna in calcestruzzo con parapetti in legno. (fotografie 1,2,3,4)

L'ingresso avviene da due cancelli in ferro, uno pedonale e uno carrabile, posti leggermente arretrati rispetto al ciglio stradale e che si affacciano sulla strada pubblica, Via Onorevole Tarcisio Pacati. (fotografie 1,2)

Percorrendo un'area esterna comune non pavimentata (sub. 701 bene comune non censibile) si raggiunge l'ingresso al piano terra e la scala che conduce al piano primo. (fotografie 2,3,4)

Al piano terra l'ingresso all'immobile avviene tramite una normale portafinestra a vetri con serratura, mentre lo scuro, tipo persiana a più ante, ha una serratura di sicurezza. La soglia è in pietra naturale e risulta più alta perché esternamente, l'area antistante, risulta ancora priva di sottofondo e pavimentazione. (fotografia 5)

Si entra così in un ambiente di circa 23,02 mq. Questa prima stanza (fotografie 6,7), prende luce ed aria dalla portafinestra e da una finestra esposte a sud, entrambe risultano spostate rispetto a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e comunali, ed è separata da una sorta di passaggio, (fotografia 8) largo circa 173 cm, che potrebbe ospitare una cucina, visto che, a metà della sua parete destra, sono predisposti gli attacchi e lo scarico per un possibile lavandino. (fotografia 9)

In fondo, un disimpegno di circa 3,06 mq (fotografia 10), precede un bagno, di circa 4,82 mq, dotato di lavabo, water con cassetta di scarico in pvc esterna, bidet, doccia ad angolo con box doccia, miscelatori monocomando, soffione doccia, doccino e asta saliscendi e attacchi per la lavatrice.

Il bagno è dotato di finestra che ne assicura areazione e luce ed ha pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino a 2,00 m circa di altezza, il tutto di manifattura corrente per tipologia di edificio e che risulta sufficientemente in ordine e ben tenuto. (fotografie 11,12,13)

Dalla stanza di ingresso si accede ad una seconda camera, di circa 12,41 mq, piuttosto regolare con una finestra posta ad ovest, anch'essa risulta spostata rispetto a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e comunali.

L'altezza di questo piano è circa 2,59 m, i muri e i soffitti sono intonacati, rasati e tinteggiati, i pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica di fattura corrente posati in diagonale e zoccolatura battiscopa in legno. (fotografie 14,15,16)

I serramenti interni, sono del tipo tamburato di colore chiaro e di manifattura corrente per tipologia di costruzione.

Quelli esterni sono in legno verniciati, con vetrocamera e oscuranti esterni in legno tipo persiane, questi in alcuni punti, necessiterebbero di una riverniciatura.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con comandi a muro, databili all'epoca della ristrutturazione.

L'impianto di riscaldamento è affidato ad una caldaia a gas con caloriferi in alluminio, mentre un boiler elettrico assicura la produzione dell'acqua calda sanitaria. Completano l'immobile a questo piano un locale caldaia, di circa 4,47 mq e altezza di circa 2,37 m, accessibile dall'esterno sul lato ovest. (fotografie 17,18)

L'altezza inferiore e la porta di accesso spostata di questo ambiente come la posizione delle finestre e portafinestra delle camere come precedentemente descritto, rappresentano una difformità rispetto a

quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e comunali.

Al piano primo si accede tramite una scala esterna in calcestruzzo armato, dotata di parapetto e corrimano in legno, con alzate, pedate e zoccolatura in pietra naturale grigia. (fotografia 19)

Il primo gradino, prima del pianerottolo, risulta con una sagoma differente rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e comunali e, al momento, è visibile un ulteriore gradino in calcestruzzo, non rivestito, che dovrebbe scomparire alla realizzazione della pavimentazione esterna con il relativo sottofondo.

Lo sbarco al piano primo avviene in un passaggio – balcone di circa 5,68 mq collegato con una parte dell'area esterna e verde a nord dell'edificio.

Attraverso un portoncino in legno e vetro (fotografia 20), si entra in un ambiente di circa 40,71 mq, dove si articolano l'ingresso, il soggiorno e il pranzo, parzialmente separati e divisi tra loro da muri e muretti, rivestiti in pietra. (fotografie 21,22,23,24) Finestra e portafinestra, orientate a sud, assicurano aria e luce a quest'ambiente; dall'ampia portafinestra si accede ad un balcone di circa 3,87 mq. (fotografia 25)

La cucina rimane un po' separata e nascosta, articolata ad angolo lungo due pareti, in un ambiente di circa 7,37 mq (fotografie 26,27,28), ben collegata alla zona pranzo con finestra che si affaccia ad est sul retro, risulta pratica e molto funzionale.

Dal soggiorno tramite un disimpegno di circa 5,61 mq (fotografia 29) si accede tramite una porta scorrevole a scomparsa ad un ampio bagno finestrato. (fotografie 30,31) Il bagno ha pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino a 1,75 m circa di altezza, ed è dotato di lavabo su mobile, sanitari sospesi, con cassetta di scarico murata, vasca da bagno ad angolo con box doccia, miscelatori monocomando, il tutto di manifattura corrente per tipologia di immobile e che risulta in ordine e ben tenuto. Da notare solo la presenza di qualche macchia di umidità sul soffitto in prossimità della vasca da bagno.

Dal disimpegno, sulla destra, si accede a due camere da letto misuranti rispettivamente circa 14,03 e 16,54 mq (fotografie 32,33) entrambe dotate di portefinestre che conducono sullo stesso balcone di circa 9,71 mq (fotografia 34).

Una terza camera di circa 13,05 mq, con finestra sul lato nord, è posta in fondo al disimpegno a sinistra. (fotografie 35,36)

Completa la dotazione di questo piano una lavanderia con finestra, di circa 3,53 mq, posta in prossimità dell'ingresso, dotata di lavella, attacco lavatrice e wc, con pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 140 cm. (fotografia 37)

L'altezza di questo piano è di circa 2,51 m, i muri e i soffitti sono intonacati, rasati e tinteggiati, nel soggiorno alcune pareti hanno una finitura tipo velatura acrilica, i pavimenti sono rivestiti in piastrelle di gres porcellanato di colore grigio e zoccolatura battiscopa in legno.

I serramenti interni, sono in legno e vetro o in legno tamburato a battente o scorrevole come per il bagno.

Quelli esterni sono in legno verniciati, con vetrocamera e oscuranti esterni in legno tipo persiane, anche questi come quelli piano terra necessiterebbero di manutenzione.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con comandi a muro, databili all'epoca della ristrutturazione.

L'impianto di riscaldamento è affidato ad una caldaia a gas, posta in un pensile in cucina, (fotografia 37) e caloriferi in ghisa verniciati di colore bianco, utilizzata anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Completano l'immobile tutte le aree esterne che in totale misurano circa 430 mq. Una parte di queste, è direttamente collegata e fruibile da questo piano mediante un balcone accessibile dal portoncino di ingresso, (fotografia 39) posta a nord, leggermente in declivio, a prato, (fotografie 40,41) al momento non risulta separata da quella costituente il subalterno 707. (fotografia 42) L'altra parte circonda l'edificio sul lato ovest fino all'ingresso, sempre a prato, risulta contenuta e recintata da un muretto in pietra naturale con sovrastante ringhiera in ferro. (fotografie 42,1,2,3,4)

Al piano primo si segnalano alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e comunali, ad esempio, l'altezza rilevata di 2,51 m è inferiore a quella rappresentata, alcune finestre, come quella della cucina, del soggiorno, della lavanderia e della camera a nord, risultano spostate, così come alcune porte interne, il passaggio verso la cucina è più ampio, muri, muretti e pilastro del soggiorno sono differenti da quanto rappresentato, una parete chiude il balcone a est fin sotto il balcone sovrastante, il wc

nella lavanderia, senza un antibagno, aprirebbe direttamente nella zona giorno violando le norme igieniche. (vedere planimetrie)

Superficie complessiva di circa mq **632,05**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente negli anni '80

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006-2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. Varie e parzialmente non corrispondenti a quelle indicate nella documentazione Comunale e Catastale

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso, per tipologia e dimensioni, potrebbe essere interessante, gli ambienti al piano terra potrebbero essere resi ancora più indipendenti, mediante la realizzazione di una cucina lungo la parete ad est, dove risulta esserci già la predisposizione per uno scarico, vista la vocazione turistica della zona, questa sorta di bilocale indipendente al piano terra, potrebbe essere sfruttato con una rendita di affitto.

Mentre le numerosissime difformità riscontrate, la promiscuità di spazi di ingresso, accesso e affaccio con il subalterno 706 e con i mappali 3430 e 3431, la mancanza di un box o di spazi a parcheggio di proprietà, oltre che lo stato di alcune finiture, serramenti e pavimentazioni zocolature e intonaci esterni da completare, ne penalizzano parzialmente l'appetibilità e il valore.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006 - 2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di Conformità prot. n. 4679 del 01-12-2009
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia Murale e radiatori in ghisa
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di Conformità del 12-04-2009 ditta IDRAULICA OMISSIS
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

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PE 2047

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDIANRIA Piano 1
Oggetto: Manutenzione Straordinaria
Presentazione in data 27/05/2006 al n. di prot. 2278
NOTE: Riguardante anche altri immobili

Numero pratica: PE 2055

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Ristrutturazione abitazione Piano 1 -2 - sottotetto
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 07/07/2006 al n. di prot. 2954
NOTE: Riguardante anche altri immobili

Numero pratica: PE 2073

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Recupero sottotetto
Oggetto: variante
Presentazione in data 28/10/2006 al n. di prot. 4461
NOTE: Riguardante altri immobili

Numero pratica: PE 2211

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDIANRIA Piano Terra
Oggetto: Manutenzione Straordinaria
Presentazione in data 05/03/2009 al n. di prot. 973
NOTE: Riguardante anche altri immobili

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione di Fine Lavori
Presentazione in data 26/03/2009 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Richiesta di certificato di Agibilità
Per lavori: Ristrutturazione edilizia
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 14/04/2009 al n. di prot. 14823

Numero pratica: PE 2047 - 2055 - 2073 - 2211

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Certificato di Agibilità
Abitabilità/agibilità in data 29/01/2010 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento tipo in Villa bifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, Via Onorevole Tarcisio Pacati, 39

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al Piano Terra: Altezza del locale caldaia, posizione e dimensione di porte, finestre e portefinestre. Al Piano Primo: Altezza interna, posizione e dimensione di finestre, portefinestre e porte interne, wc/lavanderia senza antibagno, muro di chiusura su balcone e gradino in più nella scala esterna.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione minima	€ 516,00
Rilievo - Elaborati Grafici e Presentazione Pratica	€ 2.500,00
Aggiornamento Catastale	€ 500,00
Totale oneri: € 3.516,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento tipo in Villa bifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, Via Onorevole Tarcisio Pacati, 39

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 tipo in Villa bifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in Valbondione (BG) CAP: 24020, Via Onorevole Tarcisio Pacati, 39

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, nello specifico, un appartamento posto al piano Terra e Primo, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo, ad eccezione di una serie di irregolarità riguardanti le altezze interne di alcuni locali, la posizione e la dimensione di alcune finestre e di alcune porte, la posizione e altezza di alcuni muri. Non si ritiene al momento necessario aggiornare le planimetrie catastali perché è necessaria preventivamente la presentazione di una pratica in sanatoria per regolarizzare le difformità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **24/05/1994**. In forza di Accettazione di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Sono stati edificati i sub. 1,2,3 sul mappale 1145

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: il sig. Caiselli Giacomo riservandosi l'usufrutto donava la propria quota di 1/2 dei sub. 1,2,3 del mappale 1145

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 47.314,88; Importo capitale: € 23.657,44.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.698,21; Importo capitale: € 900,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario in data 20/01/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento tipo in Villa bifamiliare

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 tipo in Villa bifamiliare
Abitazione in villini [A7] sito in , Via Onorevole Tarcisio Pacati, 39

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Si tratta di un immobile tipo villa bifamiliare

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento tipo in Villa bifamiliare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici in relazione di cui sopra si riferiscono a quelle nette interne, per l'adeguamento della superficie da calpestabile a commerciale si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione del + 16,96% per incidenza delle

murature interne ed esterne pertanto: Superfici residenziali al piano terra 47,78 mq + 16,96% = 55,83 mq Superfici residenziali al piano primo 108,55 mq + 16,96% = 126,96 mq Balconi 19,26 mq Aree esterne a giardino = 430,00 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Aree Esterne a Giardino	superf. esterna lorda	430,00	1,00	430,00
Residenziale Piano Terra	sup lorda di pavimento	55,83	1,00	55,83
Residenziale Piano Primo	sup lorda di pavimento	126,96	1,00	126,96
Balconi	sup reale netta	19,26	0,33	6,36
		632,05		619,15

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: 2-2022

Zona: Valbondione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200

Valore di mercato max (€/mq): 1.400

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Considerando i valori commerciali di immobili simili nella stessa zona o in zone limitrofe, nonché sulla base di valori desunti anche dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno

2022 semestre 2 (ultima quotazione disponibile) e ricavati dalle quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare - riferiti ai mesi di gennaio/febbraio 2023, nonché verificati e allineati con i prezzi di immobili simili contestualmente disponibili sul mercato. Il valore pertanto viene desunto e stabilito come di seguito specificato: valore per l'immobile, nello stato in cui si trova, per i materiali utilizzati, le finiture e lo stato di conservazione, si è stimato un prezzo base pari ad euro 990,00 al mq per il piano terra ed euro 1.150,00 per il piano primo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valbondione (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate, Immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it, Requot.com, Idealista.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Ville e Villini 1.300,00 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento tipo in Villa bifamiliare. Abitazione in villini [A7] Valbondione (BG), Via Onorevole Tarcisio Pacati, 39

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 218.479,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Aree Esterne a Giardino	430,00	€ 23,00	€ 9.890,00
Residenziale Piano Terra	55,83	€ 990,00	€ 55.271,70
Residenziale Piano Primo	126,96	€ 1.150,00	€ 146.004,00
Balconi	6,36	€ 1.150,00	€ 7.314,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 218.479,70
Valore corpo			€ 218.479,70
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 218.479,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 218.479,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento tipo in Villa bifamiliare	Abitazione in villini [A7]	619,15	€ 218.479,70	€ 218.479,70

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 32.771,96

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.516,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 182.191,75

Valore diritto e quota € 182.191,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato: € **182.191,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Privato

Allegati

Allegato 00 Fotografie numerate
Allegato 01 Documentazione Catastale
Allegato 02 Documentazione Comunale

30-03-2023

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Enrico Pati