

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 542/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Marco Sironi
Codice fiscale: SRNMRC69E17F205P
Studio in: Via Borghetto 2 - 24020 TORRE BOLDONE
Email: m.sironi@arsarchitettando.it
Pec: marco.sironi@archiworldpec.it

Beni in **Madone (BG)**
Località/Frazione
Via Monte Canto Alto n.2

INDICE

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con cantina, sottotetto e box

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2024 alle 09:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervento: OMISSIS

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Marco Sironi

Data nomina: 01-12-2023

Data giuramento: 06-12-2023

Data sopralluogo: 15-01-2024

Cronologia operazioni peritali:

1. Accesso al portale SISTER per reperimento ispezioni catastale in data 20/12/2023 e ipotecaria in data 07/02/2024.
2. Richiesta certificati anagrafici in data 08/02/2024.
3. Sopralluogo con custode in data 15/01/2024.
4. Richiesta documentazione all'amministratore di condominio in data 07/02/2024, sollecitata in data 04/03/2024 e ricevuta 05/03/2024.
5. Richiesta di accesso agli atti in comune di Madone in data 07/02/2024 nessuna pratica rinvenuta.

Beni in **Madone (BG)**
Via Monte Canto Alto n.2

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con cantina, sottotetto e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con sottotetto e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Monte Canto Alto n.2

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Regime patrimoniale in separazione dei beni desunto dalla visura catastale in quanto non specificato nell'estratto di matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: non specificato - Ulteriori informazioni sul debitore: Regime patrimoniale non specificato nell'estratto di matrimonio e nemmeno nella visura catastale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Regime patrimoniale in separazione dei beni desunto dalla visura catastale in quanto non specificato nell'estratto di matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS nato in MAROCCO (EE) il 01/01/1951 - c.f. OMISSIS - Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni; 2. OMISSIS nata in MAROCCO (EE) il 18/11/1983 - c.f. OMISSIS - Proprieta' 1/3; 3. OMISSIS nata in MAROCCO (EE) il 02/01/1964 - c.f. OMISSIS - Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni., foglio 5, particella 933, subalterno 51, scheda catastale Prot. 4128 del 27/11/1978, indirizzo Via Monte Canto Alto n.2, piano 1°, terra e sottotetto, comune Madone, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 113, rendita € 524,20

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/08/2011 Pratica n. BG0404609 in atti dal 04/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 182527.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 37,78 millesimi che, unitamente al box sub.11 che conta 2,30 millesimi da un totale di 40,08 millesimi.

Confini: In senso orario partendo da nord in parte con altra unità immobiliare e in parte con vano scala comune, a est in parte con altra unità immobiliare e in parte con oggetto su cortile comune, a sud e a ovest con oggetto su cotile comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS nato in MAROCCO (EE) il 01/01/1951 - c.f. OMISSIS - Proprieta' 1/3 in regime di

separazione dei beni; 2. OMISSIS nata in MAROCCO (EE) il 18/11/1983 - c.f. OMISSIS - Proprieta' 1/3; 3. OMISSIS nata in MAROCCO (EE) il 02/01/1964 - c.f. OMISSIS - Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni., foglio 5, particella 933, subalterno 11, scheda catastale Prot. 4134 del 27/11/1978, indirizzo Via Monte Canto Alto n.2, piano terra, comune Madone, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 23,24

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 2,30 millesimi che, unitamente all'appartamento sub.51 che conta 37,78 millesimi da un totale di 40,08 millesimi.

Confini: In senso orario partendo da nord con altra unità immobiliare, a est verso cortile comune, a sud e a ovest con altre unità immobiliari.

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

I dati catastali corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato nel territorio del comune di Madone (BG) in via Monte Canto Alto n.2, in zona periferica rispetto al centro abitato. Nella zona a sud del territorio comunale si trovano il parco dei divertimenti Leolandia e, nelle vicinanze, il casello autostradale di Capriate San Gervasio e dista circa 18 Km da Bergamo capoluogo di provincia. Un luogo storicamente importante nelle vicinanze è il famoso Villaggio operaio di Crespi d'Adda che dista pochi chilometri. Il comune di Madone conta circa 3.994 abitanti ed è situato tra il fiume Adda e il fiume Brembo a nord del comune di Capriate San Gervasio. La conformità del territorio è di tipo pianeggiante ed è situato ad una quota s.l.m. di 202 mt estendendosi su una superficie di 3,07 Km² con una densità abitativa di circa 1.300,98 abitanti/kmq. La zona dove è ubicato l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è in prossimità del centro abitato ed a carattere residenziale fornito di negozi e servizi di prima necessità.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di prima necessità (Buona), Farmacia (Buona), Mezzi di trasporto pubblico (Sufficiente), Scuola dell'infanzia (Buona), Scuola Primaria (Buona), Scuola Secondaria di 1° grado (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Comune di Ponte San Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Villaggio operaio di Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 550 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile è localizzato in via Monte Canto Alto n.2 in comune di Madone (BG) al piano primo di un edificio a carattere residenziale edificato nel 1978.

E' costituito da un corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra oltre al sottotetto composto da n.27 appartamenti (con rispettive cantine e/o sottotetti) e n.30 box.

L'appartamento si trova in uno stato conservativo sufficiente come anche le parti comuni dell'edificio.

Esternamente il fabbricato si presenta con le facciate e i parapetti dei balconi finite con intonaco color marrone che evidenziano in alcune zone la vetustà del rivestimento. Il tetto è a falde con manto di copertura in tegole in cotto.

All'unità immobiliare si accede tramite il vano scala comune dotato di ascensore a servizio di tutti i piani.

L'edificio è tipico degli anni '70 con il piano terra adibito a box e cantine.

Superficie complessiva di circa mq **106,01**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Come precedentemente indicato l'appartamento si trova in uno stato conservativo sufficiente come anche le parti comuni dell'edificio.

A soffitto nel bagno si evidenzia un'estesa problematica dovuta ad una possibile perdita del bagno soprastante.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: pvc condizioni: scarse Note: Sono presenti dei cancelletti in fetto verniciato di bianco a protezione delle aperture.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e ferro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Porte interne
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e acciaio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Porta d'ingresso
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti Note: Tetto condominiale
<i>Pareti esterne</i>	materiale: a cassavuota coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco colorato condizioni: sufficienti Note: Facciate condominiali
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: rasati a gesso condizioni: sufficienti Note: A soffitto nel bagno si evidenzia un'estesa problematica dovuta ad una possibile perdita del bagno soprastante.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

	Note: Scale condominiali
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: non disponibile Note: Ascensore condominiale, serve tutti i piani tranne il sottotetto
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non disponibile
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non disponibile
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: da normalizzare conformità: non disponibile
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: non disponibile Note: Presenza di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione su tutti i caloriferi.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stata fornita alcuna certificazione.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato con caloriferi in ghisa con termovalvole e sistema contabilizzazione
<i>Stato impianto</i>	Discreto
<i>Potenza nominale</i>	dato non disponibile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	dato non disponibile
<i>Note</i>	Non è stata fornita alcuna certificazione.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con sottotetto e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Monte Canto Alto n.2

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Nonostante sia stata effettuata la ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Madone (BG), non si è riusciti a trovare traccia dei permessi autorizzativi.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con sottotetto e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Monte Canto Alto n.2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 R1_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee 1) Negli ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione nonché di ampliamento nel rispetto degli indici massimi sotto riportati. 2) Per tali fabbricati sono altresì ammessi gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti ai sensi della legge regionale 12/2005 e s.m.i. 3) Sulle aree libere o rese libere in seguito a demolizione è consentita l'edificazione di ville e case singole mono o bifamiliari nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: Ru= 0,40mq/mq Rapporto di copertura: Q= 40% Altezza: H= 7,50m Pendenza: P=40% Distacco tra costruzioni: De = 10,00m Distacco dai confini: Dc = 5,00m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: Ds = 5,00m minimo o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano o norme di cui all'art. 5 p.to 13 Parcheggio inerente la costruzione: $\geq 1mq/10mc$ di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 per ogni nuova unità immobiliare. 4) Sulle aree libere o rese libere in seguito a demolizione è consentita l'edificazione di fabbricati raggruppati a schiera o a palazzina condominiale nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: Ru= 0,50 mq/mq Rapporto di copertura: Q= 40% Altezza: H= 10,00 m Pendenza: P=40% Distacco tra costruzioni: De = 10,00 m Distacco dai confini: Dc = 5,00m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: Ds = 5,00m minimo o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano o norme di cui all'art. 5 p.to 13 Parcheggio inerente la costruzione: $\geq 1mq/10mc$ di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 per ogni nuova unità immobiliare. 5) L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, potrà essere assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" di cui all'art.24 onde garantire interventi di riqualificazione quali ad esempio allargamenti stradali, formazione di marciapiedi e/o parcheggi, ecc... 6) Destinazione d'uso: a. Principale – Residenza b. Accessoria - art.23 comma 9.
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:	0,40 mq/mq

Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	7,50
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con sottotetto e box.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Monte Canto Alto n.2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Nel ventennio preso in esame, le unità immobiliari di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, sono state soggette ai seguenti passaggi di proprietà: OMISSIS nato in MAROCCO (EE) il 01/01/1951 (c.f. OMISSIS) per la quota di 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nata in MAROCCO (EE) il 18/11/1983 (c.f. OMISSIS) per la quota di 1/3 di piena proprietà e OMISSIS nata in MAROCCO (EE) il 02/01/1964 (c.f. OMISSIS) per la quota di 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, di appartamento e box di cui al foglio 5, particella 933, subalterni 51 e 11 è pervenuta per atto di compravendita del 19/06/2003 numeri di repertorio 1629 del Notaio OMISSIS con sede in Milano e trascritto a Bergamo il 27/07/2003 ai nn. 38622/23806 da potere di OMISSIS nato il 16/09/1950 a Inzago (MI) c.f. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 19/06/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/07/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 256000,00; Importo capitale: € 128000,00; Note: A margine risultano: IPOTECA IN RINNOVAZIONE nn.39047/5360 del 10/07/2023 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/06/2003 Notaio OMISSIS con sede in Milano al n. di repertorio 1630.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/90; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 46294,64; Importo capitale: € 23147,32; Note: Grava sui subalterni 51 e 11 di cui al foglio 5, particella 933 in comune di Madone (BG).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca legale a norma dell'art.77 del DPR 29/09/1973 n.602; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/02/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 43547,80; Importo capitale: € 21773,90; Note: Grava sul subalterni 51 di cui al foglio 5, particella 933 in comune di Madone (BG).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca legale a norma dell'art.77 del DPR 29/09/1973 n.602; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/05/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 209865,84; Importo capitale: € 104932,92; Note: Grava sul subalterno 51 di cui al foglio 5, particella 933 in comune di Madone (BG).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 19/06/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/07/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 256000,00; Importo capitale: € 128000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 05/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/11/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con sottotetto 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 con sottotetto e box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Madone (BG), Via Monte Canto Alto n.2

Dalle verifiche eseguite il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2644,44.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: aaa: 1.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 4841,12. Le spese condominiali scadute consistono in: 1. Saldo negativo consuntivo 2022/2023 €.1.892,73 + €.950,57 2. Rate preventivo 2023/2024 €.2.644,64 3. Fondo accantonamento €.241,00 La somma dovuta per quanto indicato ai punti 1, 2 e 3 è pari a €.5.728,94 alla quale va detratto un acconto spese versato pari a €.887,82. Sulla base di quanto supra il debito nei confronti del condominio ammonta a €.4.841,12

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi totali pari a 40,08 di cui 37,78 millesimi relativi all'appartamento sub.51 e 2,30 millesimi relativi al box sub.11.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'ascensore serve tutti i piani ad esclusione del piano sottotetto.

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 sono presenti vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Lo scrivente ha accertato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Madone (BG) che gli immobili non risultano essere oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con sottotetto e box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure delle superfici dei beni oggetto di pignoramento immobiliare sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite degli immobili; in seguito alle stesse si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	85,34	1,00	85,34
Balconi	sup lorda di pavimento	14,37	0,33	4,74
Cantina	sup lorda di pavimento	3,14	0,50	1,57
Sottotetto	sup lorda di pavimento	3,16	0,50	1,58
		106,01		93,23

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: 1 - 2023

Zona: Madone - centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 740,00

Valore di mercato max (€/mq): 840,00

Accessori:

Appartamento con sottotetto e box 1. Box	Identificato al n. -- Posto al piano Terra Composto da Locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 14.13 mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € 11000
---	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura dell'immobile non rende possibile la divisione in lotti funzionali.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima sul valore degli immobili pignorati, lo scrivente perito estimatore ha considerato i seguenti elementi caratterizzanti:

- ubicazione, descrizione sommaria, stato di manutenzione e conservazione;
- dati metrici e determinazione della superficie commerciale;
- situazione urbanistica.

In seguito lo scrivente, tenuto conto che la visuale economica sotto la quale gli immobili debbano essere valutati sia quella del più probabile valore di mercato, ispirandosi però a criteri di massima prudenza, procederà alla scelta del criterio di stima più idoneo allo scopo della valutazione, in relazione al tipo di immobile da valutare e quindi alla stima degli immobili, riferita alla data della presente relazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Madone (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi degli immobili Bergamo (F.I.M.A.A), Listino Valore Casa, Osservatorio Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento con sottotetto e box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box
Madone (BG), Via Monte Canto Alto n.2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.584,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	85,34	€ 800,00	€ 68.272,00
Balconi	4,74	€ 800,00	€ 3.792,00
Cantina	1,57	€ 800,00	€ 1.256,00
Sottotetto	1,58	€ 800,00	€ 1.264,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.584,00
Valore corpo			€ 74.584,00
Valore accessori			€ 11.000,00
Valore complessivo intero			€ 85.584,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.584,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con sottotetto e box	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	93,23	€ 85.584,00	€ 85.584,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.841,12
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 80.742,88
Valore diritto e quota	€ 80.742,88

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.742,88
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita ricade nel regime a tassa di registro.

Allegati

ALLEGATI_PDF.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto Mappa e Planimetria catastale

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI_PDF_PRIVACY.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto Mappa e Planimetria catastale

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI.zip

Fotografie e immagini schede catastali

Torre Boldone, 25-03-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Marco Sironi

