

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 478/2023

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri
Codice fiscale: PNZCST71R26F205I
Studio in: via Locatelli 62 - 24121 Bergamo
Telefono: 035 0787780
Email: studio@cristianopanzeri.archi
Pec: c.panzeri@archiworldpec.it



Beni in **Ponte San Pietro (BG)**
Località/Frazione
Via Cesare Battisti, 19

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - Abitazione	5
Corpo: B - Box.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - Abitazione	6
Corpo: B - Box.....	8
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A - Abitazione	10
Corpo: B - Box.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A - Abitazione	10
Corpo: B - Box.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A - Abitazione	11
Corpo: B - Box.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: A - Abitazione e B - Box.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A - Abitazione	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A - Abitazione	13
Corpo: B - Box.....	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
Corpo: A - Abitazione	15
Corpo: B - Box.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15



Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024 alle 09:30

Creditore Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri

Data nomina: 16-11-2023

Data giuramento: 22-11-2023

Data sopralluogo: 18-12-2023

Cronologia operazioni peritali: - sopralluogo presso l'immobile, in data 12/12/2023, nel corso del quale ho compiuto il rilievo dell'abitazione, della cantina e del box, preso visione degli stessi, scattato molteplici fotografie, nonché accertato la tipologia costruttiva, la consistenza materica, il grado di finitura e lo stato di conservazione; - accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Treviolo, in data 27/03/2024 per la verifica e successiva acquisizione in copia conforme degli stralci (documenti ed elaborati grafici) autorizzazioni edilizie riguardanti sia l'edificio che le unità immobiliari oggetto di stima; - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) in modalità telematica, attraverso il servizio "SISTER", per reperire: a) catasto: visure storiche -sia al catasto terreni che catasto fabbricati- planimetria degli immobili; b) conservatoria: visura delle formalità presenti negli immobili. Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia; - comunicazioni con l'Agenzie dell'Entrate per verifica esistenza contratti di locazione in capo agli esecutati, relativamente agli immobili oggetto di stima; - contatto con notaio per l'acquisizione degli atti di acquisto degli immobili da parte degli esecutati; - correzione delle planimetrie catastali, eseguita con procedura Docfa; - e in generale qualsiasi altra attività derivante dall'esecuzione di quanto nel prosieguo relazionato.



Beni in **Ponte San Pietro (BG)**
Via Cesare Battisti, 19

Lotto: 001 - Abitazione e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Battisti, 19

Note: Trattasi di abitazione a piano secondo accessibile da vano scala condominiale

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio PO/3, particella 1091, subalterno 12, indirizzo VIA CESARE BATTISTI n. 19, piano 2, comune G856, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 87 mq, rendita € € 387,34

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'atto di compravendita del notaio Giuseppe Aresi rep. 9586 del 16/07/2007 non riporta millesimi di proprietà

Confini: Partendo da nord in senso orario: prospetto su area comune, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento di altra proprietà, prospetto su area comune, altra proprietà.

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cesare Battisti, 19

Note: Trattasi di box singolo a piano terra, accessibile da corte scoperta comune.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

████████████████████ foglio PO/3, particella 1091, subalterno 8, indirizzo VIA CESARE BATTISTI n. 19, piano T, comune G856, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 21 mq, rendita € € 46,48

Confini: Partendo da nord in senso orario: autorimessa di altra proprietà, area comune su due lati, autorimessa di altra proprietà.

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Gli immobili oggetto di procedura sono posti nel Comune di Ponte San Pietro (BG), centro abitato di medie dimensioni che conta quasi 12.000 abitanti. Il comune sorge sulle rive del fiume Brembo, che divide il paese in due zone ben distinte, dista circa 7 chilometri a ovest dal centro del capoluogo orobico e viene considerato il primo paese provenendo da Bergamo dell'area chiamata Isola, zona geografica comprendente 21 comuni. Confina con i comuni di Bonate Sopra, Brembate di Sopra, Curno, Mapello, Mozzo, Presezzo e Valbrembo.

Caratteristiche zona: semicentrale 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.

Servizi offerti dalla zona: Parchi pubblici

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 300 m, Fermata autobus 650 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

I beni oggetto di perizia fanno parte di un edificio a prevalente destinazione residenziale, edificato nella seconda metà degli anni '60.

Il fabbricato ricomprendente le unità immobiliari oggetto di stima, ha una sagoma regolare, riconducibile alla così detta forma a "L", è costituito di fatto da due blocchi distinti ma contigui ed è elevato a quattro piani fuori terra.

L'accesso pedonale al condominio avviene dalla via Cesare Battisti, al civico 19 e successivamente dal portone di ingresso al vano scala condominiale; l'accesso carrabile avviene sempre dalla via Cesare Battisti, dal quale parte il corsello comune scoperto a servizio dell'area esterna e delle autorimesse in lato sud.

Nel suo complesso, il fabbricato ha caratteristiche costruttive e di finitura del tipo economico, correlate all'epoca della costruzione e come in seguito descritte.

Si segnala il recente rifacimento delle facciate del blocco di edificio nel quale è presente l'abitazione oggetto di stima.

Superficie complessiva di circa mq **92,60**



E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19 di via Cesare Battisti; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento posto al piano secondo, con doppio affaccio nord-sud, che consta nello specifico di: soggiorno, cucina, due camere, unico bagno oltre che disimpegno centrale.

E' pertinenza dell'abitazione il balcone in lato sud, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco civile e/o gesso tinteggiato;
- bagno dotato di vaso, bidet, lavabo e box doccia;
- barriera del balcone in ferro a disegno semplice.

Si segnala il recente rifacimento del bagno.

Si evidenzia infine la presenza dell'arredamento e di suppelletili presumibilmente di proprietà dell'affittuario e/o dell'esecutato.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro a disegno semplice apertura: elettrica condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: Legno con specchiature a vetro camera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette alla palladiana condizioni: da ristrutturare
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: da ristrutturare
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Il rivestimento è stato rifatto recentemente
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: Scala condominiale
Impianti	



<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: non verificata
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata
<i>Idrico</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: non verificata rete di distribuzione: non verificata diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da ristrutturare conformità: non verificata

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 1964
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità non è in possesso degli esecutari non è stata nemmeno ritrovata con l'accesso atti presso la P.A.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Non verificato
<i>Potenza nominale</i>	Non verificata
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 1964
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità non è in possesso degli esecutari non è stata nemmeno ritrovata con l'accesso atti presso la P.A.
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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Box**

Vedasi descrizione corpo A

Superficie complessiva di circa mq **19,96**

E' posto al piano: Terra



L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19 di via Cesare Battisti;

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di box a piano terra accessibile da corte comune scoperta, che si attesta sulla via Cesare Battisti, con capacità di parcheggio per una autovettura. L'accesso è garantito da basculante metallica a battente, priva di motorizzazione.

In generale lo stato di manutenzione/conservazione del bene risulta sufficiente lo stesso dicasi per le finiture interne di tipo economico correlate all'epoca di costruzione (metà anni 60).

Si segnala inoltre la presenza di materiale vario e attrezzature di proprietà presumibilmente degli esecutivi.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante manuale materiale: alluminio condizioni: da ristrutturare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: da ristrutturare
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata Note: Punto luce e presa elettrica

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 1964
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità non è in possesso degli esecutivi non è stata nemmeno ritrovata con l'accesso atti presso la P.A.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Battisti, 19

Numero pratica: 1752



Intestazione: Condominio S. Giorgio e Caccia Anna
 Tipo pratica: Licenza di costruzione
 Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato a quattro piani fuori terra
 Oggetto: nuova costruzione
 Abitabilità/agibilità in data 19/02/1965 al n. di prot. 940
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Battisti, 19

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli elaborati grafici compiegati alle autorizzazioni edilizie agli atti della P.A. presentano leggeri spostamenti dei tavolati interni, nonché una diversa dimensione della sagoma dell'edificio, che parrebbe comunque minima. Discorso analogo riguarda anche il box a piano terra. Nel merito si evidenzia la necessità di effettuare un rilievo di dettaglio del fabbricato ed a seguire un raffronto con lo stato autorizzato nei titoli edilizi, il tutto al fine di individuare se vi siano difformità tali oltre il limite della tolleranza del 2% come da art. 34 bis del D.P.R. 380/01, anche in termini planivolumetrici.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire o S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità riscontrate. Si rende opportuno dare mandato a un tecnico al fine di effettuare quanto sopra specificato, nonché consultare l'ufficio tecnico comunale, per tutti gli approfondimenti del caso, anche in ordine alla presumibile oblazione. Si precisa pertanto che il costo per procedere alla sanatoria di cui sotto, è puramente indicativo e potrà subire incrementi o decrementi. Il costo stesso comprende l'oblazione relativa alle unità immobiliari esclusive e la quota parte delle parti comuni.

Oneri di regolarizzazione	
S.C.I.A. o Permesso di costruire in sanatoria per regolarizzazione delle difformità. La valorizzazione comprende i costi tecnici, inclusa la cassa previdenziale, e la presumibile oblazione.	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cesare Battisti, 19

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedasi corpo A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Battisti, 19

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n. 20 del 28/04/2022, b.u.r.l. n. 5 del 01/02/2023 (ultima variante)
Ambito:	Ambiti residenziali con planivolumetrico definito
Norme tecniche di attuazione:	art. 13.6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cesare Battisti, 19

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	CC n. 20 del 28/04/2022, b.u.r.l. n. 5 del 01/02/2023 (ultima variante)
Ambito:	Ambiti residenziali con planivolumetrico definito
Norme tecniche di attuazione:	art. 13.6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Battisti, 19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - spostamento della muratura divisoria a confine con il vano scala condominiale; - leggero spostamento dei tavolati interni; - diversa indicazione dell'altezza interna.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere in difformità sono state aggiornate con variazione per esatta rappresentazione grafica (prot. BG0068702 del 24/04/2024).

Oneri di regolarizzazione	
<i>Variazione catastale eseguita dal consulente, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate</i>	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cesare Battisti, 19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dimensioni del locale leggermente diverse rispetto alla planimetria presente in banca dati e mancata rappresentazione del pilastro.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere in difformità sono state aggiornate con variazione per esatta rappresentazione grafica (prot. BG0068702 del 24/04/2024).



Oneri di regolarizzazione	
Variatione catastale eseguita dal consulente, calcolata come somma della prestazione tecnica e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate.	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Artesi Giuseppe in data 16/07/2007 ai nn. 9587/4495 in data 19/07/2007 ai nn. 47596/12243.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI BERGAMO in data 12/09/2023 ai nn. 7235 iscritto/trascritto a in data 09/10/2023 ai nn. 55011/37529.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - 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: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), Via Cesare Battisti, 19

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), Via Cesare Battisti, 19

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 593.00.

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: € 3.974,57. L'amministratore ha comunicato che



non sono state deliberate spese per opere di manutenzione straordinaria.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'atto di compravendita del notaio Giuseppe Aresi rep. 9586 del 16/07/2007 non riporta millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non è dotato di ascensore e/o servoscala pertanto le unità immobiliari non risultano accessibili a soggetti diversamente abili.

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

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), Via Cesare Battisti, 19

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: Vedasi corpo A

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'atto di compravendita del notaio Giuseppe Aresi rep. 9586 del 16/07/2007 non riporta millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: A - Abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si precisa la valutazione comprende la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	83,70	1,00	83,70
Balcone	sup lorda di pavimento	8,90	0,30	2,67
		92,60		86,37

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: 2-2023

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Identificativo corpo: B - Box**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si precisa la valutazione comprende la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	19,96	1,00	19,96
		19,96		19,96

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-203

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 730

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), Via Cesare Battisti, 19

Libero

Note: L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati.

Identificativo corpo: B - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), Via Cesare Battisti, 19

Libero

Note: L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponte San Pietro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2023
(da ristrutturare)

valore minimo €/mq 300

valore massimo €/mq 600

pertanto valore medio €/mq 450

(box)

valore minimo € 10.000

valore massimo € 14.000

pertanto valore medio € 12.000

Listino Case e Terreni 2023

(da ristrutturare)

valore minimo €/mq 400

valore massimo €/mq 500

pertanto valore medio €/mq 450

(box)

valore minimo € 13.000

valore massimo € 15.000

pertanto valore medio € 14.000;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Ponte San Pietro (BG), Via Cesare Battisti, 19



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.096,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	83,70	€ 800,00	€ 66.960,00
Balcone	2,67	€ 800,00	€ 2.136,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.096,00
Valore corpo			€ 69.096,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.096,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.096,00

**B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Ponte San Pietro (BG), Via Cesare Battisti, 19**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 13.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	19,96	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

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	Abitazione di tipo economico [A3]	86,37	€ 69.096,00	€ 69.096,00
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,96	€ 13.000,00	€ 13.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.209,60
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.800,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 68.086,40
Valore diritto e quota	€ 68.086,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.086,40
---	--------------------



Allegati

- doc. 1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
- doc. 2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
- doc. 3 - Documentazione fotografica;
- doc. 4 - Documentazione catastale pregressa;
- doc. 5 - Documentazione catastale successiva alla variazione apportata;
- doc. 6 - Stralcio strumento urbanistico vigente per il Comune di Ponte San Pietro;
- doc. 7 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A.;
- doc. 8 - Atto d'acquisto a firma notaio Giuseppe Artesi;
- doc. 9 - Ispezioni ipotecarie;
- doc. 10 - Comunicazione Agenzia delle Entrate in relazione ai contratti d'affitto;
- doc. 11 - Comunicazione Amministratore Condominiale.

02-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Panzeri

