

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 25/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli
Codice fiscale: CSLNMR66P54A794S
Partita IVA: 02209410162
Studio in: via Suardi 47 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 270954
Fax: 035 270954
Email: annamariacasilli@libero.it
Pec: annamariacasilli@archiworldpec.it

Beni in **Treviglio (BG)**
Località/Frazione
via Papa Giovanni XXIII, 3

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli

Data nomina: 29-02-2024

Data giuramento: 01-03-2024

Data sopralluogo: 03-04-2024

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico la sottoscritta Arch. Annamaria Casilli ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- accesso al sito internet del Comune di Treviglio per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- In data 09/03/2024 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo attraverso il servizio SISTER;
- In data 11/03/2024 ha eseguito le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo;
- In data 12/03/2024 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Treviglio (Bg) ricevendo la documentazione tramite mail il 22/03/2024;
- In data 22/03/2024: ha ricevuto dal Custode i certificato di residenza degli esecutati;
- in data 22/03/2024 ha richiesto all'Amministratore del condominio le ultime due gestioni, relativamente alle unità pignorate, ricevendo immediatamente tutti i documenti richiesti;
- In data 03/04/2024 ha effettuato, in presenza del custode, il sopralluogo con l'ausilio di un fabbro presso gli immobili oggetto di stima, effettuando i rilievi fotografici di rito;
- In data 22/05/2024 ha eseguito, le verifiche della regolarità edilizia delle unità pignorate, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviglio;
- In data 22/05/2024 ha effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, completando i rilievi fotografici di rito.

Beni in **Treviglio (BG)**
via Papa Giovanni XXIII, 3

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Papa Giovanni XXIII, 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni (ALLEGATO 5: certificati residenza).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni (ALLEGATO 5: certificati residenza).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ri OMISSIS, per quota 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e OMISSIS, per quota 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,, foglio 21, particella 7406, subalterno 18, indirizzo via Papa Giovanni XXIII, 3, scala B, piano P1, comune Treviglio, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, superficie 90 mq, rendita € 539,70.

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987. Annotazione di immobile: IST. 58555/13. DERIVANTE DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/04/2013 Pratica n. BG0064384 in atti dal 11/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10938.1/2013). DERIVANTE DA: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. DERIVANTE DA: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/10/1972, prot. n. 2433

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del Condominio GIOVANNI XXIII. In riferimento al resoconto dell'amministratore i millesimi di proprietà per appartamento, cantina e autorimessa sono pari a 6,551/1000

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:

Appartamento al piano primo: pianerottolo e vano scale comuni, appartamento altra proprietà, cortile comune su tre lati.

Cantina al piano interrato: vano scala comune, corridoio comune, cantina proprietà di terzi, terrapieno.

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ri OMISSIS, per quota 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e OMISSIS per quota 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,, foglio 21, particella 7404, subalterno 66, indirizzo via Papa Giovanni XXIII, 3, piano S1, comune Treviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 15 mq, rendita € 41,21

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987. DERIVANTE DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/04/2013 Pratica n. BG0064384 in atti dal 11/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10938.1/2013) Annotazione di immobile: ist. 58555/13. DERIVANTE DA: Variazione del quadro tariffario

del 01/01/1992. DERIVANTE DA: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/11/1972, prot. n. 000002937

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del Condominio GIOVANNI XXIII. In riferimento al resoconto dell'amministratore i millesimi di proprietà per appartamento, cantina e autorimessa sono pari a 6,551/1000

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:

Autorimessa al piano interrato: autorimessa altra proprietà, corsello comune, autorimessa altra proprietà, terrapieno.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari soggette a pignoramento si trovano in via Papa Giovanni XXIII n.3, all'interno del comune di Treviglio. Treviglio è un comune italiano della provincia di Bergamo in Lombardia. Secondo comune della provincia di Bergamo per numero di abitanti, si trova nella media pianura Padana, a circa 22 km in direzione sud rispetto al capoluogo orobico. Le unità pignorate si trovano in zona residenziale e fanno parte di un complesso immobiliare composto da diversi edifici con un ampio giardino interno (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Caravaggio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Santuario di Santa Maria del Fonte - Caravaggio.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/35 casello di Caravaggio 6 km, Aeroporto Orio al Serio 25 km, Ferrovia Bergamo-Milano - stazione di Treviglio 2,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Le unità immobiliari soggette a pignoramento, ossia l'appartamento, la cantina e l'autorimessa, fanno parte del condominio GIOVANNI XXIII e si trovano in via Papa Giovanni XXIII n. 3 a Treviglio. L'edificio che ospita l'appartamento e la cantina è accessibile dalla scala B con ascensore del fabbricato 3, mentre l'autorimessa è situata al piano interrato del corpo staccato 7. La costruzione segue una tecnologia tradizionale, con una struttura portante in cemento armato e solette in laterocemento. Balconi, gronde e scale sono realizzati in cemento armato. Le facciate esterne sono principalmente rivestite con mattoncini, e il tetto a falde è coperto da tegole.

L'appartamento al primo piano, attualmente vuoto ma completamente arredato, si compone di un ingresso, cucina e soggiorno nella zona giorno con balcone. Un disimpegno conduce alle due camere da letto e al bagno con terrazzo. Il bagno è dotato di vasca, wc, bidet, lavabo e attacco per la lavatrice. Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e dipinte, tranne quelle del bagno e della cucina, rivestite in ceramica. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia in tutto l'appartamento, eccetto in cucina e nel bagno, dove sono presenti piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetro singolo e tapparelle parte in legno parte in pvc. La porta d'ingresso è in legno di sicurezza, mentre le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro. I balconi hanno pavimenti in gres, con parapetti in parte muratura e in parte metallo. L'unità immobiliare è dotata di reti per la distribuzione del gas, dell'acqua e dell'elettricità attualmente non funzionanti. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con caloriferi in alluminio in ogni locale dotati di contocalorie.

La cantina, situata al piano interrato e accessibile dal vano scala comune, ha una porta in lamiera e

pavimento in cls (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **108,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio che contiene le unità soggette a valutazione si trova in condizioni accettabili, così come l'appartamento stesso. Le finiture interne dell'appartamento, in linea con quelle comunemente presenti negli edifici costruiti nello stesso periodo, mostrano un adeguato stato di conservazione e manutenzione. L'unità immobiliare oggetto del presente, pignoramento all'atto del sopralluogo si presenta disabitata e con la presenza di arredo. (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
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>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Cucina



Soggiorno



Bagno



Camera 1



Camera 2

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Reg.Cert. n. 655

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di n.5 fabbricati di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/07/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 12079

Abitabilità/agibilità in data 11/07/1972 al n. di prot. 13904

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: Reg.Cert. n. 462

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: autorizzazione per la costruzione di n.3 edifici di abitazione con negozi + boxes (tipo F/2, G/2, T/2)

Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 20/12/1971 al n. di prot.
 Rilascio in data 29/12/1971 al n. di prot. 21176
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
 NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: Reg.Cert. n. 661

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: sopralzo di tre piani degli edifici in costruzione (tipo F/2, G/2, T/2)
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 28/04/1972 al n. di prot.
 Rilascio in data 28/06/1972 al n. di prot. 8349
 Abitabilità/agibilità in data 15/03/1973 al n. di prot. 5188
 NOTE: Il 15/03/1973 è stata presentata una domanda di abitabilità (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto delle tavole e richiesta di abitabilità). Secondo le informazioni ottenute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Treviglio, l'abitabilità non è ancora stata rilasciata, poiché a suo tempo erano state richieste delle integrazioni che non sono mai pervenute. Si sottolinea che l'attendibilità di queste informazioni dipende strettamente dall'autenticità e dalla completezza dei dati forniti e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento e autorimessa.
 Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Papa Giovanni XXIII, 3**

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

Note: È stata rilevata una lieve difformità. Nella tavola 9 "Pianta Piano Tipo" dei progetti approvati è presente una parete tra l'ingresso e il soggiorno che nella realtà non esiste. Tale difformità è minima e non costituisce una violazione delle normative urbanistiche ed edilizie, né compromette l'agibilità dell'immobile. Ai sensi dell'art. 34 bis, comma 2 del DPR 380/01, rientra nella cosiddetta "tolleranza costruttiva". Pertanto, si può confermare la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento e autorimessa.
 Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Papa Giovanni XXIII, 3**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio (ALLEGATO 1: Estratto PGT e NTA)
In forza della delibera:	n. 17 del 27/02/2024 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante Generale al PGT: Redazione del nuovo Documento di Piano e modifiche al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.
Zona omogenea:	R1: Ambiti residenziali della corona periferica
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto con caratteri architettonici uniformi ART. 27

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Papa Giovanni XXIII, 3

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

Note: C'è corrispondenza, ad eccezione di un muro con passaggio tra l'ingresso e il soggiorno. Questa differenza non influisce sul classamento e sulla consistenza dell'unità immobiliare, quindi si conferma la regolarità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/10/1975 al 17/06/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/06/1991 al 22/02/2017. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/04/2015 al 22/02/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/02/2017 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca cessione di ipoteca annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 22/02/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 224.000; Importo capitale: € 112.000; Note: Scadenza anni 25.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento e autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), via Papa Giovanni XXIII, 3

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Spese consuntivo anno 22/23 € 2.138,32. Spese preventivo anno 23/24 € 2.238,36.

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: OMISSIS amministratore del Condominio GIOVANNI XXIII LOTTO SUD ha fornito alla sottoscritta CTU il bilancio dettagliato della gestione Es. 2023 e Es. 2024 dal quale si

evinces che gli esecutati hanno spese scadute e ad oggi insolute pari ad € 15.446,37 (ALLEGATO 6: Estratto spese condominiali). Di queste, quelle relative alle ultime due attualità che rimarranno in carico all'acquirente ammontano ad € 4.376,68

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In riferimento al resoconto dell'amministratore i millesimi di proprietà per appartamento, cantina e autorimessa sono 6,551/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'edificio dove sono poste le unità pignorate possiede un ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G, con Ep gl, nren di 189,37 kWh/mqa

Note Indice di prestazione energetica: Certificazione Energetica del 11/02/2016 con validità sino al 11/02/2026. Allegato all'atto do compravendita del 22/02/2017 prot. 7755/3686.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: All'atto del pignoramento non esistono vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: All'atto del pignoramento non sussistono cause in corso e presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento e autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili", per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto anche di terrazze ed aree esterna secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P1	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Balconi P1	sup lorda di pavimento	13,00	0,33	4,29
Cantina S1	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
		108,00		92,59

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

Accessori:

Appartamento e autorimessa 1. Autorimessa	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 14,00 MQ mq Valore a corpo: € 12000 Note: L'autorimessa di 14,00 mq, collocata al piano interrato, è accessibile tramite scivolo e corsello da via Papa Giovanni XXIII. E' provvista di basculante in metallo e ha pareti in blocchi di cemento e pavimento in cls (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU, valutata la composizione, la disposizione e la destinazione d'uso ritiene che il compendio costituisca un'unica entità non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento all'atto del sopralluogo si presentano disabitate ma completamente arredate. Da informazioni assunte da alcuni condomini, i debitori, seppur ancora formalmente residenti presso l'unità immobiliare, risultano irreperibili anche se pare che saltuariamente fanno uso dell'immobile. Tale circostanza è stata confermata anche dall'amministratore del condominio.

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura si è adottato il metodo della stima diretta comparativa basato sul raffronto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori di mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario. Si è tenuto presente dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), delle caratteristiche funzionali e distributive interne del parcheggio e delle sue appendici, delle caratteristiche estetiche e tipologiche, dello stato di conservazione, del grado delle finiture, della vetustà fisica, della necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, del fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine dello stato di occupazione dell'immobile, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo possa influire sulla determinazione del valore. Attraverso la consultazione delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi Immobiliari, di "Case & Terreni", oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario di seguito espresso

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di zona, Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia dell'Entrate Annualità 2023 - 2 semestre;

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

Listino Valori Casa & Terreni 2022:

- Abitazioni non Recenti (15-40 anni) valore minimo €/mq € 1.000,00 e valore massimo €/mq € 1.350,00

- Autorimesse valore minimo €/mq € 15.000,00 e valore massimo €/mq € 17.000,00

Listino Valori F.I.M.A.A. 2022:

- Abitazioni semi Recenti (20-50 anni) valore minimo €/mq € 800,00 e valore massimo €/mq € 1.200,00

- Autorimesse valore minimo €/mq € 10.000,00 e valore massimo €/mq € 16.000,00;

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare - Borsino immobiliare, Osservatorio immobiliare fiaip - Casa & Terreni.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento e autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Treviglio (BG), via Papa Giovanni XXIII, 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.737,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P1	85,00	€ 1.250,00	€ 106.250,00
Balconi P1	4,29	€ 1.250,00	€ 5.362,50
Cantina S1	3,30	€ 1.250,00	€ 4.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.737,50
Valore corpo			€ 115.737,50
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 127.737,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.737,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	92,59	€ 127.737,50	€ 127.737,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.773,75

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.376,68

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Per arrotondamento € -0,07

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 110.587,00

Valore diritto e quota € 110.587,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 110.587,00

Allegati

1. Estratto PGT e NTA;
2. documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità;
3. visure e schede catastali;
4. documentazione fotografica;
5. certificati residenza;
6. estratto spese condominiali;
7. dichiarazione trasmissione perizia;
8. check list;
9. Succinta;
10. Foglio riassuntivo dati catastali;
11. Perizia con omissione dati sensibili.

10-06-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Annamaria Casilli