

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 694/2022

PROMOSSA DA

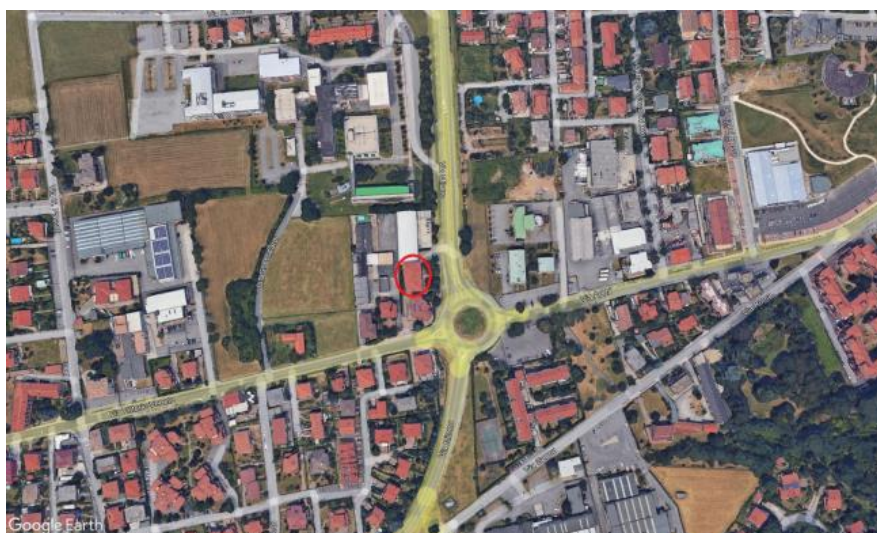
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli
Codice fiscale: BRGGLG62S29A246U
Studio in: VIA EUROPA 35 - 24022 ALZANO LOMBARDO
Email: arc.andreabrignoli@gmail.com
Pec: gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it

Beni in **Presezzo (BG)**
Località/Frazione
Via Vittorio Veneto n. 16

INDICE**Lotto: 001**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-11-2023 alle 9:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli
Data nomina: 01-06-2023
Data giuramento: 01-06-2023
Data sopralluogo: 25-09-2023

Cronologia operazioni peritali: Il CTU, accettato l'incarico in data 01/06/2023, provvedeva a mettersi in contatto con la Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo. Nel frattempo si attivava per la richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Presezzo (BG), la verifica delle conformità catastali e le ispezioni pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio. In data 25/09/2023 il CTU organizzava il sopralluogo a Presezzo in via Vittorio Veneto 16 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione ed effettuavano le dovute e necessarie verifiche (Alzano Lombardo -> Presezzo -> Alzano Lombardo -> km 38). Il 10/10/2023 il CTU si recava presso il Comune di Presezzo per prendere visione e verificare la regolarità delle Licenze Edilizie approvate (Alzano Lombardo -> Presezzo -> Alzano Lombardo -> km 38). Il CTU procedeva quindi all'ultimazione della stesura della Perizia sulla base di quanto reperito.

Beni in **Prezezzo (BG)**
Via Vittorio Veneto n. 16

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittorio Veneto n. 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 1672, subalterno 6, scheda catastale sì, indirizzo Via Vittorio Veneto 16, comune Prezezzo, categoria A/3, classe 02, consistenza vani 6, superficie mq 152, rendita € 433,82

Derivante da: -COSTITUZIONE del 06/07/1981 Pratica n. 250898 in atti dal 26/07/2002 COSTITUZIONE-PREALLINEAMENTO (n. 2769.1/1981) -VARIAZIONE del 26/07/2002 Pratica n. 250898 in atti dal 26/07/2002 VAR PER CLASSAMENTO (n. 10746.1/2002) -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2003 Pratica n. 215807 in atti dal 26/07/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11676.1/2003) -Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) -Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) -Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/07/2002, prot. n. 000250898 - VOLTURA D'UFFICIO del 21/01/2005 Pratica n. BG0126711 in atti dal 16/04/2009 CANC.PASS. TRASCR.INTERM.N.6032-2005 (n. 10500.1/2009) -1. COSTITUZIONE del 06/07/1981 Pratica n. 250898 in atti dal 26/07/2002 COSTITUZIONE-PREALLINEAMENTO (n. 2769.1/1981) -2. Atto del 09/04/1992 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 64508 - COMPRAVENDITA Voltura n. 280.1/2003 - Pratica n. 5336 in atti dal 09/01/2003 -3. Atto del 21/01/2005 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 18600 - COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 6032.2/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 23/02/2005 -4. VOLTURA D'UFFICIO del 21/01/2005 Pubblico ufficiale OMISSIS L Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 18600 - CANC.PASS.TRASCR. INTERM.N.6032-2005 Voltura n. 10500.1/2009 - Pratica n. BG0126711 in atti dal 16/04/2009 -5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/02/2005 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 2006 n. 56 registrato in data 21/02/2006 - SUCCESSIONE IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. 4741.1/2006 - Pratica n. BG0060904 in atti dal 17/03/2006 -6. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/03/2007 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio n. 25722 - Voltura n. 16694.1/2007 - Pratica n. BG0279674 in atti dal 03/09/2007 -7. Atto del 27/03/2007 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 25723 - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 14927.2/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 30/04/2007 -8. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/03/2007 Pubblico ufficiale NOT. OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 25723 - CONV. REP. 25723/07 PER ERR. VOLT. Voltura n. 19170.1/2008 - Pratica n. BG0232372 in atti dal 04/07/2008 -9. VOLTURA D'UFFICIO del 23/04/2008 Repertorio n. 25723 - RETT. REG. REP. 25723/07- IST. 322970/08 Voltura n. 30405.1/2008 - Pratica n. BG0322973 in atti dal 30/09/2008

Confini: A nord confinante con altra proprietà; A est affaccio su cortile comune; A sud confinante con scala comune e altra proprietà; A ovest affaccio su cortile comune.

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

si

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

L'immobile è ubicato all'incrocio tra la via Vittorio Veneto e la via Milano, in zona semicentrale rispetto al Comune di Presezzo. Gode di una buona esposizione e discreta panoramicità. Il quartiere è caratterizzato principalmente da palazzine residenziali e capannoni artigianali e terziari.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista artigianale-commerciale-residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (buona), Scuola dell'Infanzia (buona), Scuola primaria (buona), Scuola secondaria di primo grado (buona), Negozi di vicinato e centri commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Ponte San Pietro, Bonate Sopra, Curno.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli di Bergamo, Fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Sotto il Monte Giovanni XXIII, Cappella vescovile di Sant'Egidio in Fontanella.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus per collegamento con Bergamo km 0,3, Ingresso A4 Casello di Dalmine km 8,9, Ingresso SS671 km 1,08, Policlinico Ponte San Pietro km 1,4, Stazione FS Ponte San Pietro km 1,0, Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio km 12,4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare è collocata al secondo piano di una palazzina residenziale.

L'ingresso alla scala comune è a est dell'immobile.

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno e zona pranzo, disimpegno, una camera matrimoniale, due camere singole, un bagno e due balconi.

Superficie complessiva di circa mq **169,58**

E' posto al piano: P2

L'edificio è stato costruito nel: anni '60

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato di fatto la struttura non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in un discreto stato di conservazione che non necessita, al momento, di alcune importanti opere di manutenzione. Per tipologia e materiali utilizzati si classifica tra gli edifici di tipo economico-medio caratterizzati da una sufficiente dotazione di impianti e di discrete finiture.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ad anta battente singola, doppia e tripla materiale: legno

	protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: in parte graniglia ed in parte ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: apertura elettrificata condizioni: buone

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
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto centralizzato con termosifoni
<i>Stato impianto</i>	Discreto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</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



1



2



3

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 190

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/01/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 21/06/1963 al n. di prot. 190

Abitabilità/agibilità in data 23/10/1964 al n. di prot.

NOTE: L'abitabilità, di cui sopra, è relativa al piano terra. Il 19/09/1966 è stata rilasciata una seconda abitabilità relativa agli appartamenti al piano secondo. -In data 29/06/1994 n. prot. 4273 è stata presentata da OMISSIS la richiesta di Concessione Edilizia n. 1155 per "Formazione nuove finestre". Concessione Edilizia n. 4273 rilasciata in data 25/10/1994. -In data 21/01/1994 n. prot. 368 è stata presentata da OMISSIS la richiesta di Concessione Edilizia n. 1113 per "Formazione vano ascensore". Concessione Edilizia n. 1113 rilasciata in data 15/03/1994.

Numero pratica: 161

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Piccolo aumento superficie terrazze e modifiche alle aperture esterne ed alla sagoma dell'edificio. Mini condono per opere interne.

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 31/12/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 31/03/1992 al n. di prot. 4378

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Contestualmente sono stati presentati i condoni per le altre unità immobiliari dell'edificio, nello specifico: - Condomo Edilizio n. 158 presentato da OMISSIS, rilasciato in data 31/03/1992 per l'unità immobiliare al piano primo; - Condomo Edilizio n. 159 presentato da OMISSIS, rilasciato in data 31/03/1992 per l'unità immobiliare al piano primo; - Condomo Edilizio n. 160 presentato da OMISSIS, rilasciato in data 31/03/1992 per l'unità immobiliare al piano secondo; - Condomo Edilizio n. 162 presentato da OMISSIS, rilasciato in data 31/03/1992 per l'unità immobiliare al piano terra; - Condomo Edilizio n. 163/c presentato da OMISSIS, rilasciato in data 31/03/1992 per l'unità immobiliare al piano terra.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittorio Veneto n. 16

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittorio Veneto n. 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale di Approvazione n. 43-44 2012
Zona omogenea:	P1 - Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale - Art.33
Norme tecniche di attuazione:	P1 - Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale - Art.33
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	10,00 m
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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittorio Veneto n. 16

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: Nella Certificazione Notarile vengono riportati i seguenti dati: Compravendita in virtù di scrittura privata autenticata per notar OMISSIS del 31/03/1963-01/04/1963, rep. OMISSIS, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addì 16/05/1963 ai nn. OMISSIS con la quale OMISSIS e OMISSIS acquistano la quota di 1/4 di Piena Proprietà ciascuno, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS acquistano la quota di 1/8 di Piena Proprietà ciascuno dell'area sulla quale è stato edificato l'immobile in oggetto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con la quale OMISSIS e OMISSIS ricevono la quota di 1/16 di Piena Proprietà ciascuno.

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

Note: Con il quale OMISSIS e OMISSIS acquistano la quota di 1/16 di Piena Proprietà ciascuno dell'immobile riportato al catasto fabbricati scheda 2774 anno 1981 da OMISSIS nato a Bonate Sopra il 06/03/1938.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successivamente ripresentata giusta denuncia del 17/01/2005 num.12 vol.2005, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addì 07/05/2009 ai nn. OMISSIS con la quale OMISSIS riceve la quota di 1/24 di Piena Proprietà, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS ricevono la quota di 1/36 di Piena Proprietà ciascuno.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/01/2005 al. 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.

Note: Con il quale OMISSIS e OMISSIS acquistano la quota di 1/16 di Piena Proprietà ciascuno da OMISSIS nata a Riviera D'Adda il 29/01/1949, da OMISSIS nato a Bergamo il 03/06/1972, da OMISSIS nato a Bergamo il 19/03/1977 e da OMISSIS nato a Bergamo il 19/09/1981

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/02/2006 al. In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con la quale OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS ricevono la quota di 5/48 di Piena Proprietà ciascuno.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto tra vivi - divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Pervenuto a OMISSIS per divisione da se stesso e da OMISSIS nata a Presezzo il 01/08/1938, da OMISSIS nata a Bergamo il 13/06/1964 e da OMISSIS nato a Bonate Sopra il 24/07/1940.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/03/2007 al. 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.

Note: Atto successivamente rettificato, per quote errate, da trascrizione del 16/06/2014 nn. OMISSIS, con il quale OMISSIS acquista la quota di 1/48 di Piena Proprietà, OMISSIS e OMISSIS acquistano la quota di 7/48 di Piena Proprietà ciascuno da OMISSIS nata a Grumello del Monte il 05/10/1944, da OMISSIS nata a Bergamo il 24/07/1968 e da OMISSIS nato a Bergamo il 03/03/1970.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data 03/10/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 88.500,00; Importo capitale: € 70.813,28.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data 19/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 38.000,00; Importo capitale: € 32.845,60.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data 20/12/2022 ai nn. OMISSIS.

Note:

Dalla data del 07/02/2023 della Certificazione Notarile redatta dal Notaio OMISSIS al 12/10/2023 non risultano essere state trascritte altre formalità pregiudizievoli.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Presezzo (BG), Via Vittorio Veneto n. 16

No

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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: //.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //

Avvertenze ulteriori: //

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P.2	sup lorda di pavimento	143,92	1,00	143,92
Balconi e terrazzi	sup lorda di pavimento	25,66	0,33	8,47
		169,58		152,39

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: Centrale/CENTRO ABITATO

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): 950

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, si ravvede la non divisibilità dello stesso.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si è proceduto alla valutazione con il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

In particolare sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni, che ne modificano il valore :

- a) il fabbricato è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova
- b) la superficie lorda dell'unità immobiliare, le dotazioni e le caratteristiche dello stesso
- c) i parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo e corrispondenti a quelli riportati sui progetti approvati in Comune di Presezzo
- d) la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile
- e) l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutture del territorio circostante
- f) l'epoca di edificazione
- g) lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi
- h) l'esposizione e la panoramicità

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Presezzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate

- Immobiliare.it

- Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Prezzo medio di vendita al mq. = euro 900,00;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari in loco.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Presezzo (BG), Via Vittorio Veneto n. 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.151,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.2	143,92	€ 900,00	€ 129.528,00
Balconi e terrazzi	8,47	€ 900,00	€ 7.623,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.151,00
Valore corpo			€ 137.151,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 137.151,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 137.151,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	152,39	€ 137.151,00	€ 137.151,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 20.572,65

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 116.578,35

Valore diritto e quota € 116.578,35

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 116.578,35

ALLEGATO A_VISURA CATASTALE_foglio 5 particella 1672 subalterno 6
ALLEGATO B_PLANIMETRIA CATASTALE_foglio 5 particella 1672 subalterno 6
ALLEGATO C_ZIP_tav. progetto e foto_f5_p1672_s6
ALLEGATO D_Licenza di Costruzione n. 190_1963
ALLEGATO E_Condono Edilizio n. 161_1992
ALLEGATO F_Certificato di Residenza e Certificato di stato civile
ALLEGATO G_Ispezione ipotecaria al 10.10.2023
ALLEGATO H_Quadro Tipo di Identificazione Catastale
Scheda di controllo

13-10-2023

L'Esperto alla stima
arch Gianluigi Andrea Brignoli