

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 205/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: RPZTRN45R06E100Y
Studio in: Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035 681317
Email: orstudiotecnico@libero.it
Pec: ottorino.rapizza@geopec.it

Beni in **Pontirolo Nuovo (BG)**
Località/Frazione
Via Chiusa 17

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Appartamento	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Appartamento	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Appartamento	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Appartamento	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Appartamento	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	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza

Data nomina: 11-05-2023

Data giuramento: 13-05-2023

Data sopralluogo: 22-06-2023

Beni in **Pontirolo Nuovo (BG)**
Via Chiusa 17

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Chiusa 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] - [REDACTED] foglio 22, particella 21, subalterno 703, scheda catastale T4299906, indirizzo via Chiusa Papa Giovanni, piano 2, comune G867, categoria A3, classe 2, consistenza 5, superficie 114 mq, rendita € 271,14 €

Derivante da: denuncia di Variazione del 24/10/1979 - Ampliamento e divisione n 3338.1/1979

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non è stato possibile reperire il calcolo millesimale del condominio

Confini: L'edificio ove è ubicato l'appartamento confina con i seguenti mappali: Partendo da nord in senso orario mappali, 7233, 20, 6992, strada comunale di via chiusa

Note: Immobile graffiato al mapp. 4449 sub. 3

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è collocato nel vecchio nucleo del Comune di Pontirolo Nuovo (BG) in via chiusa Papa Giovanni al n°17. L'edificio in cui si trova l'appartamento è stato ristrutturato nell'anno 1978; si accede dalla strada Comunale in vicolo a fondo chiuso che porta al cortile e scala comune alle altre unità immobiliari dell'edificio. L'immobile è posizionato nel centro del vecchio nucleo, vicino al Comune, alla Chiesa Parrocchiale, alle scuole, in prossimità dei negozi e dei locali di svago, ed è vicino al grande parcheggio e giardino pubblico. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni, un disimpegno notte e, due balconi ed un ampio terrazzo, è collocato all'ultimo piano di edificio di tre piani fuori terra con cortile recintato con accesso pedonale e carrabile, comune all'edificio, il Comune di Pontirolo Nuovo è situato nella Bassa Bergamasca Occidentale, confina con i Comuni di Arcene, Boltiere, Brembate, Canonica D'Adda, Ciserano Fara Gera D'Adda e Treviolo. La superficie è di kmq 11,1 è situato all'altezza di mt.155 sul l.d.m., ha una popolazione di 4.908 abitanti ed è distante dal capoluogo di Bergamo km. 17.

Caratteristiche zona: centrale degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Istruzione primaria e secondaria (buona), Negozi prima necessità (sufficiente), farmacie (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Dalmine, Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Paese industriale di Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 300 mt, Stazione ferroviaria Treviglio 8 Km, Autostrada A4 - casello di Capriate 8 Km, Aeroporto il Caravaggio - Orio al Serio 28 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene in oggetto consiste in appartamento di civile abitazione posto al piano secondo (ultimo piano) di edificio di tre piani fuori terra.

Si accede all'appartamento dalla via comunale Papa Giovanni che è perpendicolare al vicolo chiuso che conduce all'accesso pedonale e carrabile del cortile cintato comune anche alle altre unità abitative presenti nell'edificio e precisamente due al piano terra, due al piano primo e all'ultimo piano l'appartamento in oggetto.

Dal vano scala si accede direttamente all'appartamento che è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni, disimpegno notte due balconi e ampia terrazza.

La superficie complessiva al lordo delle murature è di mq. 119,17 , due balconi di complessivi mq.9,60, terrazza di mq. 35,80, vano scala comune di mq. 10,56 e cortile comune di mq. 52,33.

La copertura dei locali è quella del tetto, con le pendenze delle falde e l'altezza media dei locali e di mt. 3,15.

L'edificio nel quale si trova l'appartamento è stato costruito in vecchia data ed è stato completamente ristrutturato nell'anno 1978/79 con concessione edilizia n. 1118 dell'agosto 1978 e successiva autorizzazione di abitabilità in data gennaio 1980; l'appartamento non è munito di box auto.

Superficie complessiva di circa mq **163,72**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: l'edificio originario risale ai primi del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.15 (media)

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile come pure l'appartamento non presenta segni di cedimento, crepe nelle murature e tracce di umidità.

Il solaio di copertura è in laterocemento, le gronde ed i balconi sono in c.a. a vista, ringhiere metalliche, serramenti interni ed esterni in legno con vetro semplice, griglie di oscuramento in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia a gas per acqua calda utilizzata per i radiatori in ghisa e per i sanitari, l'impianto elettrico è sotto traccia intonaco, i pavimenti ed i rivestimenti in ceramica sono in discreto stato di conservazione come pure gli intonaci interni finiti al civile e tinteggiati, si presentano in buono stato.

La terrazza collegata con il soggiorno, è stata coperta utilizzando profilati metallici per la struttura portante e coperta con fogli ondulati di vetroresina trasparente, sono stati collocati anche dei pannelli verticali per la parziale schermatura della stessa, con pannelli verticali di vetro retinato in cattivo stato di manutenzione; le opere realizzate non risulta autorizzate .

Le finiture delle facciate esterne dell'intero edificio si presentano in discreto stato di conservazione.

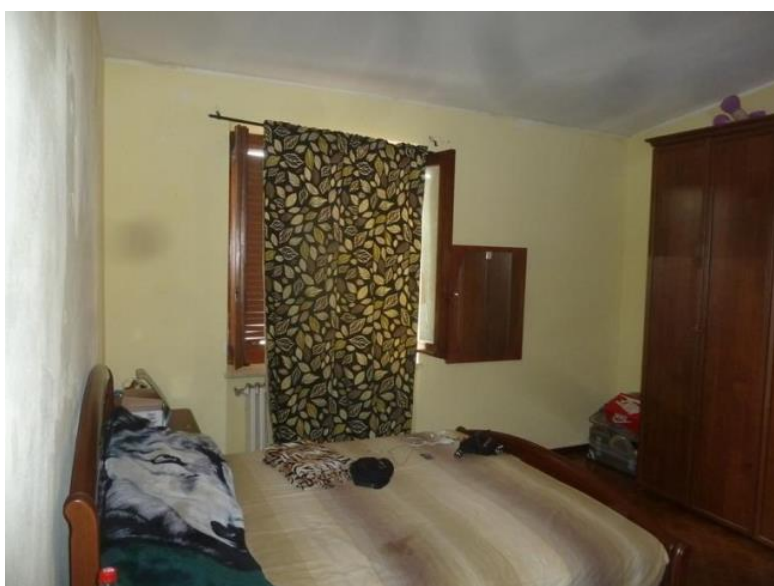
Un'adeguata manutenzione ridonerebbe al fabbricato un aspetto decoroso.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Anni 80 e successivi aggiornamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	stimata in 25 KW
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
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

Numero pratica: n. 1118 del 1987

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edificio esistente

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/07/1978 al n. di prot. 1669

Rilascio in data 05/08/1978 al n. di prot. 1669

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Chiusa 17**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Pontirolo Nuovo, in data 05-08-1978, sono state apportate modifiche alla disposizione dei tavolati interni, con la formazione di un nuovo bagno, e spostamento del disimpegno di accesso alle camere da letto; sono altresì state leggermente ridimensionate e spostate alcune finestre verso l'esterno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Devono essere aggiornate le planimetrie dell'immobile, come da stato di fatto reale

Oneri di regolarizzazione	
<i>Si stima un importo complessivo, che comprende le spese tecniche, i diretti di segreteria Comunali e gli oneri di sanatoria</i>	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E stata realizzata una copertura della terrazza posta a nord dell'appartamento, priva di autorizzazione edilizia; costituita da struttura portante metallica e copertura in onduline di vetroresina; tale copertura che risulta difficilmente sanabile sia dal punto di vista urbanistico, che paesaggistico; dovrà essere demolita

Regolarizzabili mediante: demolizione dell'opera abusiva

Descrizione delle opere da aggiornare: dovrà essere rimossa la copertura in pannelli di ondulina e la struttura metallica.

Oneri di regolarizzazione	
<i>spessa per lo smontaggio e smaltimento della copertura</i>	€ 300,00
Totale oneri: € 300,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il progetto depositato in comune, non risulta conforme allo stato di fatto.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Chiusa 17**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 24/01/2012
Zona omogenea:	Zona A - sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 18 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU) 1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005. 2. Gli interventi devono inserirsi correttamente all'interno dello sky-line dell'isolato e devono prevedere il restauro di eventuali elementi significativi rilevati in sede di documentazione di progetto. 3. Gli elaborati di progetto sono, per quanto compatibili, quelli stabiliti per il progetto di restauro.
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:	prevede il mantenimento dell'esistente

Rapporto di copertura:	prevede il mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	prevede il mantenimento dell'esistente
Volume massimo ammesso:	prevede il mantenimento dell'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Chiusa 17

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

Note: Si rileva che l'appartamento è costituito da due subalterni aggraffati, rispettivamente su due distinti mappali. Contrariamente alle pratiche edilizie che necessitano di presentazione in sanatoria, la scheda catastale risulta conforme allo stato di fatto attuale dell'appartamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/02/1991 al 11/04/2010. 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 11/04/2010 al 03/08/2016. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati riferiti all'atto di accettazione di eredità

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/08/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - 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: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 27/02/1991 - Registro Generale 6921 Registro Particolare 5326 Atto Not. Luigi Lo Prejato Repertorio 60920 del 08/02/1991 ATTO TRA MORTI - SUCCESSIONE Successione legale - iscritta presso la Conservatoria di Bergamo il 02/08/2011 - Registro Generale 41515 Registro Particolare 24080 Atto di accettazione - Not. Ruggeri Marco del 03/08/2013 - Registro Generale 2653 Registro Particolare 1731; trascritto a Bergamo in data 04/08/2016 - Registro Generale 36613 Registro Particolare 24206 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 04/08/2016 - Registro Generale 36612 Registro Particolare 24205 Atto Ruggeri Marco Repertorio 2653/1730 del 03/08/2016

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 192000; Importo capitale: € 96000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Chiusa 17

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: A seguito di sopralluogo non è stato possibile riscontrare la presenza di un amministratore condominiale per mancanza di targa identificativa, e tanto meno non si è riusciti ad avere informazioni dell'inquilino dell'appartamento e da altri occupanti dell'immobile; si evidenzia inoltre che tutte le utenze dell'immobile sono autonome, non condivise con altri inquilini

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non si ha l'evidenza di un calcolo millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'immobile non risulta accessibile a disabili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

Note Indice di prestazione energetica: Ape con validità sino al 02/08/2026

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

Avvertenze ulteriori: non si ha l'evidenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali l'indipendenza dell'immobile, i servizi offerti dal Comune e la vicinanza alla città.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cucina	sup reale netta	9,25	1,00	9,25
Soggiorno	sup reale netta	22,00	1,00	22,00
Camera	sup reale netta	18,47	1,00	18,47
Camera	sup reale netta	19,26	1,00	19,26
Bagno zona giorno	sup reale netta	5,76	1,00	5,76
Bagno zona notte	sup reale netta	9,00	1,00	9,00
Disimpegno zona notte	sup reale netta	1,98	1,00	1,98
Disimpegno per bagno	sup reale netta	1,43	1,00	1,43

Terrazzo lato nord	sup reale netta	25,00	0,30	7,50
Terrazzo lato nord	sup reale netta	10,80	0,10	1,08
Balcone	sup reale netta	2,40	0,30	0,72
Balcone	sup reale netta	7,20	0,30	2,16
Superficie muri divisori interni	sup reale	3,52	1,00	3,52
Superficie muri perimetrali	sup reale	27,65	0,50	13,83
		163,72		115,96

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il corpo non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 11/09/2023 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Treviglio il 05/10/2016 ai nn.4271

Tipologia contratto: 8+8, scadenza 30/09/2024

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Alla data del sopralluogo non vi erano cause per il rilascio dell'immobile in corso

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Al fine di verificare la congruità del canone di locazione, si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari del territorio di Pontirolo Nuovo; inoltre si è tenuto in considerazione il valore pubblicato nel listino dei prezzi degli immobili redatto dalla F.I.M.A.A. Bergamo, per l'anno 2016. Si è pertanto determinato che il più probabile giusto prezzo di mercato per l'affitto dell'immobile nell'anno 2016 era compreso tra i 350 e 550€ mensili. Il contratto tra la OMISSIS e la OMISSIS stipulato in data 05/10/2016 corrisponde a 250€ mensili, risultando pertanto non congruo, e quindi non opponibile alla esecuzione immobiliare.

Note: Si evidenzia che il locatario ha concesso l'immobile in sublocazione al sig. Gueye Assane; con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2021 per l'importo di euro 6.240,00 annui, registrato a Treviglio il 06/05/2021 ai nn.001906-serie 3T; tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/05/2025

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione del listino prezzi degli immobili anno 2022: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pontirolo Nuovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona di Treviglio e Dalmine;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per immobili semi recenti valore compreso tra i 500€ e 800€ ;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2022.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]
Pontirolo Nuovo (BG), Via Chiusa 17**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.172,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina	9,25	€ 700,00	€ 6.475,00
Soggiorno	22,00	€ 700,00	€ 15.400,00
Camera	18,47	€ 700,00	€ 12.929,00
Camera	19,26	€ 700,00	€ 13.482,00
Bagno zona giorno	5,76	€ 700,00	€ 4.032,00
Bagno zona notte	9,00	€ 700,00	€ 6.300,00
Disimpegno zona notte	1,98	€ 700,00	€ 1.386,00
Disimpegno per bagno	1,43	€ 700,00	€ 1.001,00
Terrazzo lato nord	7,50	€ 700,00	€ 5.250,00
Terrazzo lato nord	1,08	€ 700,00	€ 756,00
Balcone	0,72	€ 700,00	€ 504,00
Balcone	2,16	€ 700,00	€ 1.512,00
Superficie muri divisori interni	3,52	€ 700,00	€ 2.464,00
Superficie muri perimetrali	13,83	€ 700,00	€ 9.681,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.172,00
Valore corpo			€ 81.172,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.172,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.172,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	115,96	€ 81.172,00	€ 81.172,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.175,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00
Arrotondamento	€ -196,20
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 66.500,00
Valore diritto e quota	€ 66.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.500,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile ad uso abitativo con caratteristiche non di lusso, acquistato da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali.

09-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza