

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 525/2020

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ELENA GELATO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Dott. Arch. Enrico Pati

Codice fiscale: PTANRC70D09E506T

Studio in: Via Roma 1 - 24031 Almenno S. Salvatore

Telefono: 035-642721

Fax: 035-642721

Email: enrico.pati@fabbricamare.it

Pec: pati.13161@oamilano.it

Beni in **Capizzone (BG)**
Località/Frazione **Caroli**
Via Partigiani, 60

INDICE**Lotto: 001 - Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Edificio unifamiliare.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Edificio unifamiliare.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Edificio unifamiliare.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Edificio unifamiliare.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Edificio unifamiliare.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Edificio unifamiliare.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Edificio unifamiliare.....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-06-2021 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv.OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Enrico Pati

Data nomina: 14-01-2021

Data giuramento: 20-01-2021

Data sopralluogo: 09-03-2021

Cronologia operazioni peritali: Per via della situazione riscontrata al primo sopralluogo, si sono susseguiti numerosi sopralluoghi, sia in presenza del custode che senza 09-03-2021 primo sopralluogo da solo per verificare lo stato dei luoghi 20-03-2021 fotografie dell'esterno e dell'Eternit depositato in garage 27-03-2021 sopralluogo con il custode - rilievo interno 06-04-2021 ufficio tecnico e verifiche misure 17-04-2021 rilievo esterno 24-04-2021 sopralluogo con il custode accesso forzoso rilievo del giardino 27-04-2021 verifica esistenza allacciamenti gas metano in zona

Beni in **Capizzone (BG)**
Località/Frazione **Caroli**
Via Partigiani, 60

Lotto: 001 - Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Edificio unifamiliare.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capizzone (BG) CAP: 24030 frazione: Caroli, Via Partigiani, 60

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS nato in OMISSIS; c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni- OMISSIS nata in OMISSIS il 17/05/1984; c.f. SCRYRR84E57Z611K Proprietà per 1/2, foglio 7, particella 1185, subalterno 2, indirizzo Via Partigini s.n., piano T-1-2, comune Capizzone, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 8, superficie 212 mq, rendita € 342,93

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS nato in OMISSIS; c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni- OMISSIS nata in OMISSIS il 17/05/1984; c.f. SCRYRR84E57Z611K Proprietà per 1/2, foglio 7, particella 1185, subalterno 3, indirizzo Via Partigini s.n., piano S1, comune Capizzone, categoria C/6, superficie 25mq, rendita € 36,15

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

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, nello specifico, un edificio isolato di 3 piani fuori terra comprendente un box al piano terra, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo, ad eccezione delle altezze interne che risultano differenti da quanto indicato nelle planimetrie catastali soprattutto ai piani primo e secondo e per la dimensione e posizione di alcune finestre, come meglio specificato in seguito.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto in una zona residenziale, ben servita e soleggiata all'inizio della Valle Imagna, non distante dal centro storico del Comune di Capizzone, distante circa 3 km e raggiungibile in pochi minuti. La strada di accesso è tranquilla, frequentata esclusivamente dai residenti, in prossimità dell'immobile le strade si stringono e gli edifici si concentrano in quello che era nel passato un piccolo borgo storico agricolo, le abitazioni per cui sono molto vicine le une alle altre, con conseguente scarsità di parcheggi, in tutta questa zona non sono presenti aree destinate a parcheggio.

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Almenno San Salvatore a 5 km.

Attrazioni paesaggistiche: Prati e boschi tipici delle aree di bassa montagna.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'insieme di quest'immobili costituisce un bene la cui vendita, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto.

Più nel dettaglio, si ritiene che il lotto debba essere così identificato:

- Edificio da ristrutturare su tre piani, di 8 vani e 212 mq catastali comprese le aree scoperte, composto da ingresso, cucina abitabile una stanza con giardino recintato al piano terra, un ripostiglio e un bagno al piano rialzato, questi ambienti alti circa 2,50 m, due stanze con altezza circa 2,30 m al piano primo, ulteriori due stanze con altezza circa 2,30 m al piano secondo, ampio terrazzo al piano primo e box di catastali 25 mq al piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **237,00**

E' posto al piano: Terra, 1 e 2

L'edificio è stato costruito nel: Ante '67 presumibilmente nell'immediato dopoguerra

L'edificio è stato ristrutturato nel: Tetto e Facciate nel giugno del 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 60; ha un'altezza utile interna di circa m. Varie altezze alcune inferiori a 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. Seminterrato il Locale Autorimessa

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Si tratta di un edificio isolato di 3 piani fuori terra comprendente un box seminterrato e un giardino al piano terra, posto in una zona residenziale, ben servita e soleggiata all'inizio della Valle Imagna, nel Comune di Capizzone.

L'immobile, sicuramente edificato prima del 1 settembre del 1967, ha struttura con muratura portante, solai in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate di color ocra e zoccolatura in crespone di cemento, il tetto con struttura in legno a due falde con copertura in tegole tipo coppi e ondulina sottocoppo bitumata sottostante, canali e tubi pluviali in alluminio preverniciato colore scuro, parapetti in ferro verniciato a protezione del terrazzo. (fotografie 1,2,3,4,5,44,45)

L'ingresso avviene direttamente da un passaggio, cortile comune anche ad altre abitazioni (fotografie 1,2) e attraverso un portoncino in ferro e vetro, si entra in un disimpegno vano scala. (fotografie 6,7,8) A destra una prima stanza, con altezza di circa metri 2,50 e una superficie di circa 15,5 mq, ha le pareti parzialmente rivestite con perline di legno e lastre di cartongesso; questa stanza è dotata di una finestra a est e, a differenza da quanto rappresentato nella planimetria catastale, una portafinestra a ovest al posto di una finestra, risulta in realtà, in una posizione leggermente più spostata verso il centro della stanza, tant'è che nell'angolo alla sua destra, trova

spazio un camino in mattoni. (fotografie 10,11,12,13) Da questa portafinestra si può accedere ad un piccolo giardino, misurante circa 25,1 mq, chiuso e recintato e sul quale si affacciano alcune finestre degli edifici adiacenti e limitrofi. (fotografie 14,15,16,17)

Al giardino ci si può accedere anche da un cancello esterno a lato del fabbricato in un passaggio, misurante circa 60 cm di larghezza, che però risulta stretto e angusto. (fotografia 18)

Sempre al piano terra, lato est a sinistra dell'ingresso, c'è una stanza, anch'essa con altezza di circa metri 2,50 e misurante circa 16,15 mq, dotata di due finestre, di cui una, quella a ovest, risulta leggermente spostata rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, questa stanza, con alcune pareti rivestite in piastrelle di ceramica, era adibita a cucina. (fotografie 19,20)

Salendo mezza rampa di scale si ha accesso ad un disimpegno (fotografia 21), dove la tramezzatura interna in mattoni forati è stata parzialmente demolita, dal quale si accede ad un bagno con finestra (fotografie 22,23,24) completamente in disuso, privo di sanitari, lavandino, vasca e bidet, è presente solo il water, che misura 6,15 mq e ad un stanza di circa 13 mq anch'essa adibita a cucina sala da pranzo, catastalmente ripostiglio, data l'altezza di questo piano limitato a circa 2,47 m. (fotografie 25,26)

Salendo ulteriormente (fotografia 27) al piano primo, troviamo due stanze, sempre con altezza limitata a circa 2,30 m (sulla scheda catastale è segnata un'altezza di metri 2), quella a destra misura circa 16,70 mq, dotata di finestra con pareti intonacate e tinteggiate (fotografie 28,29,30) e quella a sinistra di circa 17,10 mq anch'essa con finestra affacciantesi a est. (fotografie 31,32,33)

Salendo ulteriormente mezza rampa di scale, attraverso una portafinestra in ferro e vetro (fotografia 38) si accede ad un ampio terrazzo, di circa 30,44 mq. Questo terrazzo, un tempo coperto con una struttura leggera in vetroresina sorretta da una struttura metallica, è in stato di completo abbandono, ha la pavimentazione in piastrelle di klinker e parapetto in ferro verniciato, ma il materiale accatastato e l'incuria hanno compromesso l'impermeabilizzazione della copertura piana del terrazzo, per cui nelle stanze sottostanti sono visibili macchie e rigonfiamenti dovute alle ripetute infiltrazioni d'acqua. (fotografie 34,35,36,37)

Salendo ancora, al secondo piano, troviamo altri due ambienti, anch'essi con altezza limitata a circa 2,30 m, quella a nord con finestra ad est ha una superficie di circa 16,5 mq, quella a sud, anch'essa con finestra ad est misura circa 17 mq entrambe con pareti e soffitti piani intonacati e tinteggiati. (fotografie 40,41,42,43)

Sul pianerottolo è presente un'apertura nel solaio per accedere al vano sottotetto, da qui si intravede la struttura in legno del tetto e l'ondulina bitumata sottocoppo. (fotografie 44,45)

In generale pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati in vari colori e, come già accennato, in molti locali sono in condizione scarse di manutenzione, ammalorate per umidità, fessurazioni e infiltrazioni.

I pavimenti di tutta la casa sono rivestiti in piastrelle di ceramica, spesso però sono coperti con cartoni o materiali plastici, lo zoccolino battiscopa dove presente è in ceramica di manifattura ormai desueta.

I serramenti interni, anch'essi dove presenti, sono in legno di scarsa fattura e desueti come anche quelli esterni in legno di colore chiaro, con vetro singolo e oscuranti esterni tipo persiane, sono in condizioni pessime, con vetri rotti e scuri sfasciati e penzolanti (fotografie 46,47) Si segnala anche che l'altezza dell'imposta inferiore di alcune finestre, che funge da parapetto, risulta alta circa 60 cm da terra, per cui bassa ai fini della sicurezza.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con comandi a muro, ma spesso mancano comandi e placche e quand'anche fossero presenti sono desueti.

Non è presente un impianto di riscaldamento, che probabilmente era affidato ad una serie di camini e stufe, non risulta neanche presente l'allacciamento al gas metano che comunque è presente in zona, le abitazioni nelle vicinanze sono tutte allacciate.

La produzione di acqua calda sanitaria era affidata ad un boiler elettrico presente in bagno.

La scala che collega tutti i piani, con una superficie in pianta di circa 8mq, è illuminata da alcune finestre per piano ed ha alzate e pedate rivestite in marmette di graniglia, priva di battiscopa, con parapetto in ferro e corrimano in legno, mentre i pianerottoli sono rivestiti in piastrelle di ceramica. (fotografie 9,27,39,48) Al piano terra nel sottoscala è ricavato un piccolo ripostiglio.

L'immobile si presenta in stato di completo abbandono, molto degradato, necessita un intervento di completa ristrutturazione. Sebbene nel suo complesso, per tipologia, dimensioni, tranquillità della zona potrebbe essere interessante, la vetustà del fabbricato, la distribuzione poco funzionale dei piani con le relative altezze esigue

degli ambienti, i materiali costruttivi e le finiture datate, lo stato generale di incuria e abbandono in cui verte, oltre alle problematiche dovute alla bonifica degli ambienti e alla necessaria regolarizzazione e ristrutturazione edilizia, ne penalizzano fortemente l'appetibilità e il valore.

Varie
<p>Esternamente, a ovest facente parte dello stesso corpo di fabbrica, c'è il box. (fotografie 49,50,51)</p> <p>Non è stato possibile effettuare delle misurazioni interne, perché i due portoni scorrevoli in metallo risultano bloccati ed anche perché all'interno sono accatastati vari materiali tra cui quelli che sembrerebbero essere delle lastre di ondulina in fibrocemento tipo Eternit che potrebbero contenere amianto.</p> <p>Dall'esterno si è stimato che potrebbe misurare circa 19,7 mq ed avere altezza interna di circa 2,15 m. E' dotato di due finestre sul lato ovest, le pareti interne sono intonacate e il pavimento dovrebbe essere in battuto di cemento liscio. (fotografie 52,53,54,55,56,57)</p> <p>Si fa presente che, il giardino come precedentemente descritto, risulterebbe accatastato, insieme ad una porzione di aree esterne, con il subalterno 1, bene comune non censibile di entrambi i subalterni 2 e 3, ovvero l'abitazione e il box.</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto risulta parzialmente incompleto, vetusto e completamente inadeguato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	L'immobile era riscaldato da una serie di camini e stufe a biomassa
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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



Cucina al piano Terra



Bagno



Terrazzo



Autorimessa



Autorimessa con a destra lastre in fibrocemento tipo Eternit

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1014

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: art. 9 Legge n. 10 del 28-01-1977

Per lavori: Rifacimento tetto e facciate

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 13/06/1991 al n. di prot. 1014

Rilascio in data 20/06/1991 al n. di prot. 507

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Attestato di Certificazione Energetica

NOTE: Agli atti è presente riferito all'immobile un Attestato di Certificazione Energetica con data 17-10-2007

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Edificio unifamiliare.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capizzone (BG) CAP: 24030 frazione: Caroli, Via Partigiani, 60

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio presenta delle difformità rispetto alle planimetrie catastali. Benché sia ante 1 settembre 1967, si ritiene opportuno presentare una pratica in sanatoria per regolarizzarne l'aspetto edilizio.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sostituzione del permesso di costruire

Descrizione delle opere da aggiornare: L'immobile andrebbe completamente ristrutturato per regolarizzare le altezze interne, adeguare l'aspetto igienico e impiantistico nonché sanare le difformità.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica Edilizia in sanatoria	€ 3.500,00
Ammenda come da C.I.L.A.	€ 1.000,00
Totale oneri: € 4.500,00	

Note: L'immobile sarebbe completamente da ristrutturare

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Sono presenti delle difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. E' stata anche demolita una tramezzatura interna al piano rialzato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Edificio unifamiliare.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capizzone (BG) CAP: 24030 frazione: Caroli, Via Partigiani, 60

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Nuclei di antica formazione Area ad elevata sensibilità paesistica
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Edificio unifamiliare.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capizzone (BG) CAP: 24030 frazione: Caroli, Via Partigiani, 60

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Data la situazione e lo stato di conservazione dei luoghi, non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, senza aver prima provveduto a regolarizzare la situazione urbanistico/edilizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di costituzione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/11/2007 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: Come da elencazione del Certificazione Notarile presente agli atti

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2027 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 298000; Importo capitale: € 149000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/03/2011 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Edificio unifamiliare

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo? SI

Nell'autorimessa-garage sono accatastate delle lastre in fibro-cemento che potrebbero contenere amianto. Sono stati predisposti n. 3 preventivi da parte di ditte specializzate nella rimozione e smaltimento di materiali contenenti amianto e l'importo massimo tra i preventivi è stato dedotto dall'importo base della stima.

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

Identificativo corpo: Edificio unifamiliare

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capizzone (BG), Via Partigiani, 60

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Si tratta di un edificio isolato, immobile cielo terra

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Trattandosi di edificio su più piani

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: In forza degli atti, delle documentazioni e informazioni reperite in merito ai beni oggetto di pignoramento, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Edificio unifamiliare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici in relazione di cui sopra si riferiscono a quelle nette interne, per l'adeguamento della superficie da calpestabile a commerciale si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione del + 16,96% per incidenza delle murature interne ed esterne pertanto: Piano terra (superfici abitabili) 53,15 mq + 16,96% = 62,16 mq Scala 2 x 8,00 mq = 16 mq Piano primo (superfici con altezza interna di m 2,30) 33,83 mq + 16,96% = 39,56 mq Piano secondo (superfici con altezza interna di m 2,30) 33,53 mq + 16,96% = 39,21 mq Terrazzo 30,44 mq Giardino 25,13 mq Autorimessa 26,52 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione e scala	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
Abitazione (H=2,30m)	sup lorda di pavimento	78,00	0,70	54,60
Terrazzo	sup reale netta	30,00	0,25	7,50
Giardino	sup reale netta	25,00	0,10	2,50
Autorimessa	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
		237,00		168,60

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Capizzone (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1100

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si ritiene opportuno di dover procedere ad alcuna divisione dei beni, né tantomeno a ridurre il valore per la vendita della sola quota di 1/2 visto che non è stata ancora prodotta accettazione di eredità in merito alla restante quota di 1/2 intestata al sig. - OMISSIS, nato in OMISSIS; c.f. OMISSIS

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato libero, in completo stato di abbandono.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Considerando i valori commerciali di immobili simili nella stessa zona o in zone limitrofe, nonché sulla base di valori desunti anche dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2020 semestre 2 (ultima quotazione disponibile) e ricavati dalle quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare - riferiti ai mesi di aprile/maggio 2021, nonché verificati e allineati con i prezzi di immobili simili contestualmente disponibili sul mercato. Il valore pertanto viene desunto e stabilito come di seguito specificato: valore per la tipologia di immobile, nello stato in cui si trova, per i materiali utilizzati e le finiture, si è stimato un prezzo base pari ad euro 715,00 al mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Capizzone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate, Immobiliare.it, StudiuoCasa, Requot.com, Il borsino Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 878,00€/mq;

Altre fonti di informazione: Nella stessa zona è presente un immobile a 130.000,00 euro e un immobile molto simile per tipologia edilizia e vetustà è proposto all'asta a euro 80.156,00..

12.3 Valutazione corpi:

Edificio unifamiliare. Abitazione di tipo economico [A3]
Capizzone (BG), Via Partigiani, 60

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.787,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione e scala	78,00	€ 715,00	€ 55.770,00
Abitazione (H=2,30m)	54,60	€ 715,00	€ 39.039,00
Terrazzo	7,50	€ 715,00	€ 5.362,50
Giardino	2,50	€ 715,00	€ 1.787,50
Autorimessa	26,00	€ 378,00	€ 9.828,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.787,00
Valore corpo			€ 111.787,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.787,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.893,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Edificio unifamiliare	Abitazione di tipo economico [A3]	168,60	€ 111.787,00	€ 55.893,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 16.768,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.700,00
BONIFICA AMIANTO (valore massimo dei preventivi per la bonifica e lo smaltimento delle lastre in fibrocemento presenti nel garage)	€ 3.550,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 92.868,95
Valore diritto e quota	€ 46.434,48

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: QUOTA di 1/2	€ 46.434,48
--	-------------

Allegati

- Allegato 00 Fotografie numerate
- Allegato 01 Documentazione Catastale
- Allegato 02 Documentazione Comunale
- Allegato 03 Preventivi rimozione Amianto

09-05-2021

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Enrico Pati