

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 525/2020 RIUNITA CON N° Gen. Rep. 179/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

- OMISSIS, in qualità di curatore dell'eredità giacente del sig.
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA

INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO 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

Ad integrazione e parziale sostituzione della perizia di stima già depositata in data 10/05/2021 si redige la seguente relazione riguardante la valutazione dell'intero immobile.

Identificativo corpo: Edificio unifamiliare.

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

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; c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2

foglio 7, particella 1185, subalterno 2, indirizzo Via Partigiani s.n., piano T-1-2, comune Capizzone, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 8, superficie 212 mq, rendita € 342,93

- OMISSIS nato in OMISSIS; c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni-
OMISSIS nata in OMISSIS; c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2

foglio 7, particella 1185, subalterno 3, indirizzo Via Partigiani s.n., piano S1, comune Capizzone, categoria C/6, superficie 25mq, rendita € 36,15

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; c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2

foglio 7, particella 1185, subalterno 2, indirizzo Via Partigiani 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; c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2

foglio 7, particella 1185, subalterno 3, indirizzo Via Partigiani s.n., piano S1, comune Capizzone, categoria C/6, superficie 25mq, rendita € 36,15

Le condizioni riscontrate nel sopralluogo del 06.10.2023 confermano lo stato generale dell'immobile come descritto nella predetta perizia di stima. Alcune sue parti come ad esempio il terrazzo, alcuni solai al piano terra e primo, i serramenti, le facciate, risultano chiaramente peggiorate, date le ripetute infiltrazioni di acqua, umidità e mancanza di manutenzione. Si allega una documentazione fotografica integrativa più aggiornata.

Nell'autorimessa, come già precedentemente segnalato, sono accattate della lastre di fibrocemento che potrebbero contenere amianto. Si allegano i preventivi aggiornati per la rimozione e smaltimento delle stesse e si segnala che il costo massimo tra questi preventivi è stato decurtato dal prezzo a base d'asta.

E' stata verificata e di conseguenza aggiornata la valutazione di stima, i criteri estimativi, di conseguenza il valore per tipologia. Considerando un mercato che in quella zona segnala una notevole stagnazione e scarsità di vendite (un edificio simile per caratteristiche, considerabile anche maggiormente appetibile, già presente sul mercato nel 2021 con una richiesta di euro 130.000,00, è ancora in vendita ad un prezzo notevolmente ridotto, ovvero euro 99.000,00) pertanto si è ritenuto opportuno ricalcolare il valore dell'intero immobile per adeguarlo alle mutate condizioni.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di Ufficiale

Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 15/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/04/2023 ai nn. OMISSIS.

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

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) $53,15 \text{ mq} + 16,96\% = 62,16 \text{ mq}$

Scala $2 \times 8,00 \text{ mq} = 16 \text{ mq}$

Piano primo (superfici con altezza interna di m 2,30) $33,83 \text{ mq} + 16,96\% = 39,56 \text{ mq}$

Piano secondo (superfici con altezza interna di m 2,30) $33,53 \text{ mq} + 16,96\% = 39,21 \text{ mq}$

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: 2-2022

Zona: Capizzone (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 770

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 2022 semestre 2 (ultima quotazione disponibile) e ricavati dalle quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare - riferiti ai mesi di settembre/ottobre 2023, 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 640,00 al mq per l'abitazione e 330,00 euro al mq per l'autorimessa.

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, Requot.com, Il borsino Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione di tipo economico 725,00 €/mq
Box 390,00 €/mq.**12.3 Valutazione corpi:****Edificio unifamiliare. Abitazione di tipo economico [A3]
Capizzone (BG), Via Partigiani, 60**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.844,00.

<i>Destinazione</i>	<i>SuperficieEquivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione e scala	78,00	€ 640,00	€ 49.920,00
Abitazione (H=2,30m)	54,60	€ 640,00	€ 34.944,00
Terrazzo	7,50	€ 640,00	€ 4.800,00
Giardino	2,50	€ 640,00	€ 1.600,00
Autorimessa	26,00	€ 330,00	€ 8.580,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 99.844,00
Valore corpo	€ 99.844,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 99.844,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.844,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Edifici unifamiliari e	Abitazione di tipo economico [A3]	168,60	€ 99.844,00	€ 99.844,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.976,60
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 comprensivo di I.V.A.)	€ -5.490,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 73.677,40
Valore diritto e quota	€ 73.677,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato:	€ 73.677,00
--	--------------------

Allegati

Allegato 00 Fotografie numerate
 Allegato 01 Preventivi rimozione Amianto

16-10-2023

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Enrico Pati