

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 8/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Stefano Peci
Codice fiscale: PCESFN60B28A794Z
Studio in: via Vacha 15 - 24123 Bergamo
Telefono: 035 570128
Email: arch.peci@gmail.com
Pec: stefano.peci@archiworldpec.it

Beni in **Ponte San Pietro (BG)**
Località/Frazione
Via Riccardo Moioli n. 4

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento + cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento + cantina.....	5
Corpo: Area cortilizia.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento + cantina.....	6
Corpo: Area cortilizia.....	10
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Appartamento + cantina.....	10
Corpo: Area cortilizia.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Appartamento + cantina.....	11
Corpo: Area cortilizia.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: Appartamento + cantina.....	12
Corpo: Area cortilizia.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Appartamento + cantina.....	12
Corpo: Area cortilizia.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Appartamento + cantina.....	13
Corpo: Area cortilizia.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Appartamento + cantina.....	14
Corpo: Area cortilizia.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: Appartamento + cantina.....	15

Corpo: Area cortilizia	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adegamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-05-2024 alle 11,00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefano Peci
Data nomina: 29-01-2024
Data giuramento: 30-01-2024
Data sopralluogo: 14-02-2024

Cronologia operazioni peritali: Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, indicando inoltre i dati catastali degli immobili al momento del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito dal perito in allegato.

Accettata in data 30/01/2024 la nomina di esperto stimatore venivano effettuate le prime ricerche e si recuperavano i documenti all'Agenzia delle Entrate relativi alla situazione catastale ed alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie degli immobili.

In data 05/02/2024 veniva fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Ponte San Pietro; accesso agli atti in data 23/02/2024.

Il sopralluogo all'immobile veniva effettuato unitamente al Custode OMISSIS, in data 14/02/2024 e in data 27/02/2024. Si eseguiva la documentazione fotografica e il rilievo strumentale delle proprietà.

Beni in **Ponte San Pietro (BG)**
Via Riccardo Moioli n. 4

Lotto: 001 - Appartamento + cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento + cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Riccardo Moioli n. 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio PO/3, particella 1355, subalterno 6, indirizzo Via Moioli n. 4, piano 1-S1, comune PONTE SAN PIETRO, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5, superficie Totale: 95 m² Totale escluse aree scoperte: 92 m², rendita € 199,87

Derivante da: Variazione del 10/02/2021 Pratica n. BG0031192 in atti dal 10/02/2021 Bonifica identificativo catastale (n.16959.1/2021)

Confini: Da nord in senso orario: dell'appartamento, prospetto su cortile comune, altra proprietà, vano scale e altra proprietà; della cantina, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà e corridoio comune.

Note: L'unità immobiliare partecipa proporzionalmente alla comproprietà degli enti, vani e impianti comuni, quali risultano a norma di legge, dalla destinazione in fatto e dai titoli di provenienza.

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

Si

Identificativo corpo: Area cortilizia.

Terreno [T] sito in Via Riccardo Moioli n. 4

Quota e tipologia del diritto

1/12 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Divorziata

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 8/96 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà' 1/12 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria PONTE SAN PIETRO, foglio 1, particella 353, qualità SEMIN. ARBOR., classe 1, superficie catastale 240 MQ., reddito dominicale: € 1,74, reddito agrario: € 1,80

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: Dell'area cortilizia a corpo: mappali 1402, 2130, 1407, 378. via Moioli.

Note: L'unità immobiliare partecipa proporzionalmente alla comproprietà degli enti, vani e impianti comuni, quali risultano a norma di legge, dalla destinazione in fatto e dai titoli di provenienza.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - Proprieta' 1/12 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria PONTE SAN PIETRO, foglio 1, particella 1404, qualità INCOLT. PROD., classe U, superficie catastale 25 MQ., reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: Dell'area cortilizia a corpo: mappali 1402, 2130, 1407, 378. via Moioli.

Note: L'unità immobiliare partecipa proporzionalmente alla comproprietà degli enti, vani e impianti comuni, quali risultano a norma di legge, dalla destinazione in fatto e dai titoli di provenienza.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - Proprieta' 1/12 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria PONTE SAN PIETRO, foglio 1, particella 1405, qualità INCOLT. PROD., classe U, superficie catastale 25 MQ., reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: Dell'area cortilizia a corpo: mappali 1402, 2130, 1407, 378. via Moioli.

Note: L'unità immobiliare partecipa proporzionalmente alla comproprietà degli enti, vani e impianti comuni, quali risultano a norma di legge, dalla destinazione in fatto e dai titoli di provenienza.

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Ponte San Pietro sorge sulle rive del fiume Brembo, che divide il paese in due zone ben distinte. Distante circa 7 chilometri a ovest dal capoluogo orobico, viene considerato il primo paese provenendo da Bergamo dell'area chiamata Isola. Il fabbricato in oggetto è posto in zona centrale a prevalente destinazione residenziale e di servizi per la collettività.

Caratteristiche zona: centrale normale

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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus Circa 200 m., Stazione ferroviaria Circa 500 m.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento + cantina**

In fabbricato condominiale di tre piani fuori terra edificato presumibilmente all'inizio degli anni '50, appartamento al primo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e tre balconi.

Superficie lorda dell'appartamento circa mq. 84, dei balconi mq. 6,50 per quello a nord e 1,40 ciascuno per i due balconcini a est.

Completa la proprietà una cantina al piano seminterrato avente una superficie di circa mq. 15,50.

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

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 01/09/1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, gli spazi comuni (vano scale, percorsi carrali e pedonali) hanno un livello di finitura sufficiente e sono mantenuti in buono stato di pulizia.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare posta al primo piano, il livello di finitura è sufficiente correlato all'età di edificazione del fabbricato ed è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

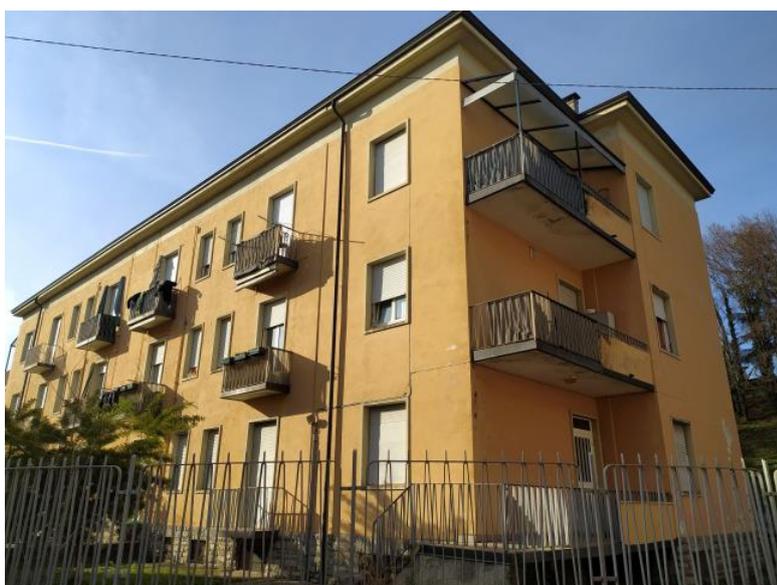
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Cancello pedonale d'ingresso
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante singole e doppie a battente con vetrocamera materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Zona giorno e bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: moquette condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Zona notte
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindato condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da verificare

<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1950 circa
<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>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	normale
<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



Vista fabbricato



soggiorno



Cucina





bagno

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al corpo **Area cortilizia**

Area cortilizia posta su tre lati del fabbricato, nord, est e ovest destinata in parte a giardino e ingresso al fabbricato avente una superficie complessiva di mq. 290.

Non si allega il certificato di destinazione urbanistica dell'area nuda cortilizia in quanto trattasi di area pertinente a fabbricato censito al Catasto Fabbricati ed avente superficie inferiore a 5000 (cinquemila) mq..

Superficie complessiva di circa mq **290,00**

E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento + cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Riccardo Moiola n. 4

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

Note generali: Per il fabbricato edificato ante 01/09/1967, non risultano pratiche edilizie depositate presso il comune di Ponte san Pietro, fatta eccezione per alcune pratiche che interessano singole unità immobiliari non oggetto della procedura in oggetto.

Identificativo corpo: Area cortilizia.

Terreno [T] sito in Via Riccardo Moiola n. 4

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento + cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Riccardo Moiola n. 4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	comunale n. 12 in data 26/03/2011, successiva variante N. 1 approvata con delibera del consiglio comunale n. 42 in data 30/07/2016 e successiva variante N. 2 approvata con delibera del consiglio comun
Zona omogenea:	Residenziale con planivolumetrico definito.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13.6 PDR - 1. Comprende gli ambiti e i complessi urbanistici consolidati, realizzati in tempi recenti a seguito di un piano urbanistico esecutivo o in attuazione di un progetto coordinato, per i quali l'assetto planivolumetrico e la distribuzione degli spazi aperti e per servizi risultano controllati e riconoscibili. 2. Rientrano in questa fattispecie anche i Piani Attuativi in corso di realizzazione, adottati e convenzionati. 3. Per questi ambiti l'obiettivo di PGT è la salvaguardia dell'equilibrio dell'insediamento nella forma attuale e la valorizzazione della qualità delle aree di verde pertinenziale. 4. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, il completamento degli interventi previsti nella convenzione urbanistica, a parità di indici urbanistici esistenti e/o previsti nel Piano Attuativo. 5. In tali ambiti non è ammesso il sopralzo con lo scopo di incrementare le superfici di sottotetto con caratteri di agibilità. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche e di sistemazione delle aree aperte e dei servizi coerenti e coordinate rispetto all'assetto previsto dal progetto o dal Piano Attuativo di riferimento. 7. Non è ammessa in alcun ambito la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le costruzioni accessorie previste dall'art. Capo IX 32, le piscine scoperte e le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori. 8. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto, sulle aree soggette a tale tutela sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale. 9. L'individuazione effettuata negli elaborati del Piano delle Regole degli ambiti con planivolumetrico determinato non costituisce un regesto completo dei piani attuativi in vigore: sono comunque fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole o non evidenziati negli elaborati grafici di PGT.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

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

Identificativo corpo: Area cortilizia.

Terreno [T] sito in Via Riccardo Moioli n. 4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	comunale n. 12 in data 26/03/2011, successiva variante N. 1 approvata con delibera del consiglio comunale n. 42 in data 30/07/2016 e successiva variante N. 2 approvata con delibera del consiglio comun
Zona omogenea:	Residenziale con planivolumetrico definito.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento + cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Riccardo Moioli n. 4

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

Identificativo corpo: Area cortilizia.

Terreno [T] sito in Via Riccardo Moioli n. 4

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento + cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Area cortilizia

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 16/07/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/01/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2021 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/01/2024 ai nn. OMISSIS; La presente nota è in rettifica alla nota di trascrizione in data 11/01/2024 ai nn. 1427/937, in relazione ai dati anagrafici della signora OMISSIS indicata erroneamente in OMISSIS nella precedente nota.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento + cantina

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 16/07/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/01/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2021 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/01/2024 ai nn. OMISSIS; La presente nota è in rettifica alla nota di trascrizione in data 11/01/2024 ai nn. 1427/937, in relazione ai dati anagrafici della signora OMISSIS indicata erroneamente in OMISSIS nella precedente nota.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area cortilizia

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 + cantina

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ponte San Pietro (BG), Via Riccardo Moioli n. 4

Identificativo corpo: Area cortilizia

Terreno [T] sito in Ponte San Pietro (BG), Via Riccardo Moioli n. 4

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo:** Appartamento + cantina**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ponte San Pietro (BG), Via Riccardo Moioli n. 4****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Circa €. 1300.**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:** €. 4426,41.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** La tabella millesimale non è stata mai redatta, ci sono 12 unità abitative e le spese di gestione condominiale vengono divise per 12.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**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:** Non specificato**Identificativo corpo:** Area cortilizia**Terreno [T] sito in Ponte San Pietro (BG), Via Riccardo Moioli n. 4****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:****Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** La tabella millesimale non è stata mai redatta, ci sono 12 unità abitative e le spese di gestione condominiale vengono divise per 12.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**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:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento + cantina**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni ed esterni, i muri confinanti con le parti comuni sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
Balconi	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
Cantina	sup lorda di pavimento	15,00	0,10	1,50
		108,00		88,47

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

Identificativo corpo: Area cortilizia

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi alle aree sono riferiti alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Mappale 353	sup lorda di pavimento	240,00	1,00	240,00
Mappale 1404	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
mappale 1405	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		290,00		290,00

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

L'immobile per caratteristiche proprie non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento + cantina

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ponte San Pietro (BG), Via Riccardo Moioli n. 4

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Area cortilizia

Terreno [T] sito in Ponte San Pietro (BG), Via Riccardo Moioli n. 4

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le con-

dizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponte San Pietro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa & terreni Osservatorio immobiliare: per immobile di non recente costruzione 700/800 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione di tipo economico : 840/1000 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento + cantina. Abitazione di tipo popolare [A4]

Ponte San Pietro (BG), Via Riccardo Moioli n. 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.623,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	84,00	€ 900,00	€ 75.600,00
Balconi	2,97	€ 900,00	€ 2.673,00
Cantina	1,50	€ 900,00	€ 1.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.623,00
Valore corpo			€ 79.623,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.623,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.623,00

Area cortilizia. Terreno [T]

Ponte San Pietro (BG), Via Riccardo Moioli n. 4

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.200,00.

All'area in oggetto, di proprietà in quota di 1/12, viene attribuito a corpo un valore di €. 1200.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Mappale 353	240,00	€ 0,00	€ 0,00
Mappale 1404	25,00	€ 0,00	€ 0,00
mappale 1405	25,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.200,00
Valore corpo			€ 1.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

Appartamento + cantina	Abitazione di tipo popolare [A4]	88,47	€ 79.623,00	€ 79.623,00
Area cortilizia	Terreno [T]	290,00	€ 1.200,00	€ 100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.123,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.360,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 66.340,00
Valore diritto e quota	€ 65.437,11

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.437,11
---	--------------------

Allegati

- Cartella .zip
- Succinta
- Versione perizia privacy
- Check list
- Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali
- Fascicolo allegati

25-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Peci