

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 604/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri
Codice fiscale: PNZCST71R26F205I
Studio in: via Locatelli 62 - 24121 Bergamo
Telefono: 035 0787780
Email: studio@cristianopanzeri.archi
Pec: c.panzeri@archiworldpec.it

Beni in Montello (BG)
Località/Frazione
Via Sandro Pertini, 11/E

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione, cantina e box

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-09-2024 alle 09:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri
Data nomina: 26-01-2024
Data giuramento: 01-02-2024
Data sopralluogo: 13-03-2024

Cronologia operazioni peritali: - sopralluogo presso l'immobile, in data 13/03/2024, nel corso del quale ho compiuto il rilievo dell'abitazione, della cantina e del box, preso visione degli stessi, scattato molteplici fotografie, nonché accertato la tipologia costruttiva, la consistenza materica, il grado di finitura e lo stato di conservazione; - accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montello, in data 02/07/2024 per la verifica e successiva acquisizione in copia conforme degli stralci (documenti ed elaborati grafici) autorizzazioni edilizie riguardanti sia l'edificio che le unità immobiliari oggetto di stima; - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) in modalità telematica, attraverso il servizio "SISTER", per reperire: a) catasto: visure storiche -sia al catasto terreni che catasto fabbricati- planimetria degli immobili; b) conservatoria: visura delle formalità presenti negli immobili. Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia; - comunicazioni con l'Agenzia dell'Entrate per verifica esistenza contratti di locazione in capo agli esecutati, relativamente agli immobili oggetto di stima; - contatto con visurista di mia fiducia per l'acquisizione degli atti di acquisto degli immobili da parte degli esecutati; - correzione delle planimetrie catastali, eseguita con procedura Docfa; - e in generale qualsiasi altra attività derivante dell'esecuzione di quanto nel prosieguo relazionato.

Beni in Montello (BG)
Via Sandro Pertini, 11/E

Lotto: 001 - Abitazione, cantina e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Sandro Pertini, 11/E

Note: Trattasi di abitazione a piano terra, con accesso autonomo da camminamento comune e cantina e locali accessori a piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 3, particella 2152, subalterno 6, indirizzo VIA SANDRO PERTINI n. SN, piano S1-T, comune F547, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 95 mq, rendita € € 490,63

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 142,92/1000 (atto notaio Paolo Mangili rep. 104714 del 05/07/2007)

Confini: Abitazione a piano terra: a nord in parte su prospetto su corsello comune (sub.1) ed in parte altra proprietà (mapp.801), a est in parte altra proprietà (mapp.210) ed in parte giardino di altra unità immobiliare (sub.7), a sud in parte giardino di altra unità immobiliare (sub.7) ed in parte vialetto pedonale comune (sub.1), a ovest in parte giardino di altra unità immobiliare (sub.5) ed in parte altra unità immobiliare (sub.4). Cantina a piano interrato: a nord autorimessa di proprietà (sub.13), a est in parte terrapieno ed in parte scala di altra unità immobiliare (sub.7), a sud corridoio altra unità immobiliare (sub.7), a ovest autorimessa di altra proprietà (sub.12).

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Sandro Pertini, 11/E

Note: Trattasi di box doppio a piano interrato, accessibile da corsello scoperto comune

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 3, particella 2152, subalterno
13, indirizzo VIA SANDRO PERTINI n. SN, piano S1, comune F547, categoria C/6, classe 2, consistenza 24
mq, superficie 27 mq, rendita € € 37,18

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 24,55/1000 (atto notaio Paolo Mangili
rep. 104714 del 05/07/2007)

Confini: a nord corsello scoperto comune (sub.1), a est terrapieno, a sud cantina di proprietà (sub.6), a
ovest autorimessa di altra proprietà (sub.12).

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia
delle Entrate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto di procedura sono posti nel Comune di Montello (BG), centro abitato di piccole dimensioni che conta poco più di 3.000 abitanti. Il comune, posto all'imbocco della Val Cavallina, dista circa 15 chilometri a est dal centro del capoluogo orobico ed è fra i comuni d'Italia con la minor superficie di territorio. Confina con i comuni di Albano Sant'Alessandro, Bagnatica, Costa di Mezzate, Gorlago, San Paolo d'Argon.

Caratteristiche zona: periferica buona

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Biblioteca comunale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 900 m, Stazione ferroviaria 1 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Abitazione e cantina**

I beni oggetto di perizia fanno parte di un edificio a destinazione residenziale, edificato nel 2007, composto da n. 6 alloggi.

Il fabbricato ricomprendente le unità immobiliari oggetto di stima, ha una sagoma regolare, riconducibile alla così detta tipologia di "villette a schiera". ed è costituito di fatto da tre blocchi, comprendente due unità per ognuno di essi.

L'accesso pedonale al condominio avviene dalla via Sandro Pertini, al civico 11 e successivamente dal camminamento comune che porta ai singoli ingressi autonomi; l'accesso carrabile avviene sempre dalla via Sandro Pertini, dal quale parte il corsello comune scoperto a servizio delle autorimesse a piano interrato.

Nel suo complesso, il fabbricato ha caratteristiche costruttive e di finitura del tipo economico, correlate all'epoca della costruzione e come in seguito descritte.

Si segnala il recente rifacimento delle facciate del blocco di edificio nel quale è presente l'abitazione oggetto di stima.

Superficie complessiva di circa mq **206,75**

E' posto al piano: Terra (abitazione) e interrato (cantina e locali accessori)

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11/e di via Sandro Pertini; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m (piano terra) - 2,40 m (piano interrato)

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento posto al piano terra del blocco est del complesso immobiliare, con triplo affaccio nord-est-sud, che consta nello specifico di: soggiorno/cucina, due camere, unico bagno oltre che disimpegno centrale.

Sono pertinenza dell'abitazione:

- balcone in lato nord che si affaccia sul corsello scoperto, accessibile da una delle due camere;
- giardini esclusivi in lato nord-est e in lato sud;
- cantina e locali accessori a piano interrato accessibili da scala a chiocciola dal soggiorno. Detti locali sono inoltre accessibili dall'autorimessa di proprietà contigua.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco civile e/o gesso tinteggiato;
- bagno dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca;
- barriera del balcone in ferro a disegno semplice.

Si segnala la presenza di una stufa a pellet all'interno della cantina a piano interrato, che dovrà essere rimossa in quanto, come da normativa regionale, i locali interrati non abitabili non possono essere riscaldati.

Si evidenzia infine la presenza dell'arredamento e di suppellettili presumibilmente di proprietà degli esecutati.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro a disegno semplice apertura: elettrica condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: Legno con specchiature a vetro camera protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente

	materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: da normalizzare
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: presumibilmente a norma
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: con dichiarazione di conformità Note: Dichiarazione di conformità rilasciata nel 2007 pertanto l'impianto necessiterebbe di una verifica rispetto alle normative attuali.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate conformità: con certificato di collaudo Note: Dichiarazione di conformità rilasciata nel 2007 pertanto l'impianto necessiterebbe di una verifica rispetto alle normative attuali.
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificata conformità: con certificato di collaudo Note: Dichiarazione di conformità rilasciata nel 2007 pertanto l'impianto necessiterebbe di una verifica rispetto alle normative attuali.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità rilasciata nel 2007 pertanto l'impianto necessiterebbe di una verifica rispetto alle normative attuali.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B - Autorimessa**

Vedasi corpo A

Superficie complessiva di circa mq **28,37**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11/e di via Sandro Pertini; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m

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: Trattasi di autorimessa a piano interrato accessibile da corsello scoperto comune, che si attesta sulla via Sandro Pertini, con capacità di parcheggio per una autovettura di medie dimensioni e una di piccole dimensioni. L'accesso è garantito da basculante metallica a battente, priva di motorizzazione.

In generale lo stato di manutenzione/conservazione del bene risulta discreto lo stesso dicasi per le finiture interne correlate all'epoca di costruzione.

Si segnala inoltre la presenza di materiale vario e attrezzature di proprietà presumibilmente degli esecutivi.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: basculante manuale materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento con finitura al quarzo condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: con certificato di collaudo Note: Dichiarazione di conformità rilasciata nel 2007 pertanto l'impianto necessiterebbe di una verifica rispetto alle normative attuali.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità rilasciata nel 2007 pertanto l'impianto

	to necessiterebbe di una verifica rispetto alle normative attuali.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Sandro Pertini, 11/E

Numero pratica: 7314/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova palazzina residenziale a 6 alloggi (lotto 17)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/07/2005 al n. di prot. 5229

Rilascio in data 12/10/2005 al n. di prot. 1551

NOTE: Autorizzazione paesistica rilasciata il 31-01-2007, prot. n. 945

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e cantina e B - Autorimessa

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Sandro Pertini, 11/E

Numero pratica: 1592/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a permesso di costruire

Per lavori: 1^ variante a realizzazione di nuova palazzina a 6 alloggi (lotto 17)

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/01/2007 al n. di prot. 708

Rilascio in data 28/02/2007 al n. di prot. 945

Abitabilità/agibilità in data 09/05/2007 al n. di prot. 3553

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e cantina e B - Autorimessa

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Sandro Pertini, 11/E

Numero pratica: 1586/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Formazione nuova recinzione con accessi pedonali e carrali lotti 16-17

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/10/2006 al n. di prot. 8069

Rilascio in data 02/01/2007 al n. di prot. 41

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e cantina e B - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Sandro Pertini, 11/E

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - mancata rappresentazione di lesene e diversi spessori murari a

piano terra; - diversa rappresentazione delle partizioni interne a piano interrato (tavolato a disimpegno della scala a chiocciola non realizzato, realizzazione di tavolati per formazione di ripostiglio sottoscala; - mancata rappresentazione di lesene nell'autorimessa e della finestra realizzata sul muro divisorio con la cantina di proprietà.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria con opere

Descrizione delle opere da aggiornare: - corretta rappresentazione lesene e spessori murari a piano terra; - rappresentazione delle partizioni realizzate a piano interrato; - realizzazione di tavolato divisorio a piano interrato in modo da disimpegnare la cantina con il locale soggiorno a piano terra, così come da regolamento locale d'igiene; - smontaggio della stufa a pellet a piano interrato; - rimozione finestra tra cantina e autorimessa e tamponamento della muratura con blocchi REI.

Oneri di regolarizzazione	
C.I.L.A. in sanatoria con opere per regolarizzazione opere interne e successiva variazione catastale (costi tecnici compresa cassa previdenziale ed al netto dell'I.V.A.+ oblazione e diritti)	€ 4.700,00
Opere per realizzazione partizioni interne a piano interrato e smontaggio della stufa a pellet	€ 1.700,00
Totale oneri: € 6.400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Sandro Pertini, 11/E

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Vedasi corpo A

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Sandro Pertini, 11/E

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.17 del 25/10/2023 (ultima variante)
Ambito:	B6 - Ambiti della pianificazione attuativa in corso
Norme tecniche di attuazione:	Art. P.R. 15
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto del 27-03-2003 n. 80634/15422 notaio Giovanni Marasà
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Sandro Pertini, 11/E

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.17 del 25/10/2023 (ultima variante)
Ambito:	B6 - Ambiti della pianificazione attuativa in corso
Norme tecniche di attuazione:	Art. P.R. 15
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto del 27-03-2003 n. 80634/15422 notaio Giovanni Marasà
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Sandro Pertini, 11/E

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - mancata rappresentazione di lesene e diversi spessori murari a piano terra; - diversa rappresentazione delle partizioni interne a piano interrato (tavolato a disimpegno della scala a chiocciola non realizzato, realizzazione di tavolati per formazione di ripostiglio sottoscala; - mancata rappresentazione di lesene nell'autorimessa e della finestra realizzata sul muro divisorio con la cantina di proprietà.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere in difformità sono state aggiornate con variazione per diversa distribuzione degli spazi interni (prot. BG0118100 del 08/07/2024).

Oneri di regolarizzazione	
<i>Variazione catastale eseguita dal consulente, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate</i>	€ 700,00
Totale oneri: € 700,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Sandro Pertini, 11/E

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Vedasi corpo A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/10/2004 al 05/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e cantina e B - Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2007 ai nn. OMISSIS in data 11/07/2007 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 14/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotamento di restrizione nn. 10848/2030 del 14/02/2008; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2007 ai nn. OMISSIS; Ipoteca tolta dai beni distinti al fg. 3, mapp. 2152, sub. 6 e 13.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotamento di surrogazione in quota di mutuo nn. 10356/2498 del 25/02/2010; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2010 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota nn. 8512/1471 del 06/02/2008; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2007 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e cantina e B - Autorimessa

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 e cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montello (BG), Via Sandro Pertini, 11/E

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montello (BG), Via Sandro Pertini, 11/E

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione e cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montello (BG), Via Sandro Pertini, 11/E

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: Non è dato sapere a quanto ammontano le eventuali spese insolute in quanto il complesso immobiliare non risulta amministrato da un amministratore condominiale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 142,92/1000 (atto notaio Paolo Mangili rep. 104714 del 05/07/2007)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - I locali a piano interrato non sono accessibili in quanto gli stessi sono collegati con il piano terra soltanto da una scala a chiocciola.

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: B - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montello (BG), Via Sandro Pertini, 11/E

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 insolte alla data della perizia: Non è dato sapere a quanto ammontano le eventuali spese insolte in quanto il complesso immobiliare non risulta amministrato da un amministratore condominiale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 24,55/1000 (atto notaio Paolo Mangili rep. 104714 del 05/07/2007)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - La rampa di accesso carrabile risulta avere una pendenza superiore all'8%.

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: A - Abitazione e cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	73,82	1,00	73,82
Balcone	sup lorda di pavimento	3,39	0,30	1,02
Giardino 1	sup lorda di pavimento	73,50	0,10	7,35
Giardino 2	sup lorda di pavimento	34,62	0,10	3,46
Cantina	sup lorda di pavimento	21,42	0,40	8,57
		206,75		94,22

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 al-

tezza 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: 2/2023

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	28,37	1,00	28,37
		28,37		28,37

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

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione e cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montello (BG), Via Sandro Pertini, 11/E

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati.

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montello (BG), Via Sandro Pertini, 11/E

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Montello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2023

(appartamenti 5-20 anni)

valore minimo €/mq 1.000

valore massimo €/mq 1.200

pertanto valore medio €/mq 1.100

(box)

valore minimo € 10.000

valore massimo € 13.000

pertanto valore medio € 11.500

Listino Case e Terreni 2023

(non recenti 14-40 anni)

valore minimo €/mq 800

valore massimo €/mq 900

pertanto valore medio €/mq 850

(box)

valore minimo € 10.000

valore massimo € 12.000

pertanto valore medio € 11.000;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione e cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Montello (BG), Via Sandro Pertini, 11/E

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.486,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	73,82	€ 1.300,00	€ 95.966,00
Balcone	1,02	€ 1.300,00	€ 1.326,00
Giardino 1	7,35	€ 1.300,00	€ 9.555,00
Giardino 2	3,46	€ 1.300,00	€ 4.498,00
Cantina	8,57	€ 1.300,00	€ 11.141,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.486,00
Valore corpo			€ 122.486,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 122.486,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 122.486,00

**B - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Montello (BG), Via Sandro Pertini, 11/E**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 22.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	28,37	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 22.000,00
Valore corpo			€ 22.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.000,00

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 e cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	94,22	€ 122.486,00	€ 122.486,00
B - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	28,37	€ 22.000,00	€ 22.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.448,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.100,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 122.937,40
Valore diritto e quota	€ 122.937,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 122.937,40
---	--------------

Allegati

- doc. 1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
- doc. 2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
- doc. 3 - Documentazione fotografica;
- doc. 4 - Documentazione catastale pregressa;
- doc. 5 - Documentazione catastale successiva alla variazione apportata;
- doc. 6 - Stralcio strumento urbanistico vigente per il Comune di Montello;
- doc. 7 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A.;
- doc. 8 - Atto d'acquisto a firma notaio Paolo Mangili;

doc. 9 - Ispezioni ipotecarie;

doc. 10 - Comunicazione Agenzia delle Entrate in relazione ai contratti d'affitto;

10-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Panzeri