

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 573/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Nicola Beretta
Codice fiscale: BRTNCL77H01L388Q
Studio in: Via Fonti 15 - 24060 Casazza
Telefono: 3385008393
Fax: 035-812649
Email: berenico77@gmail.com
Pec: nicola.beretta@geopec.it

Beni in **Endine Gaiano (BG)**
Località/Frazione **Valmaggione**
Piazza IV Novembre n. 9-11

INDICE

Lotto: 001 - Unità in corso di costruzione ed accessori (cantiere in esecuzione attualmente Fermo)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori	7
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori	Errore. Il segnalibro non è definito.
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2024 alle 09:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Nicola Beretta

Data nomina: 15-01-2024

Data giuramento: 22-01-2024

Data sopralluogo: 01-02-2024

Cronologia operazioni peritali: verifiche catastali; verifiche ipotecarie; primo tentativo accesso sui luoghi; primo accesso immobile; prime verifiche edilizie; consegna prima proroga; verifiche urbanistiche e pratiche recuperate per istanze; nuovo incontro sopralluogo per verifica indicazioni con custode; consegna copia cartacea di cortesia in Tribunale.

Beni in **Endine Gaiano (BG)**
Località/Frazione **Valmaggione**
Piazza IV Novembre n. 9-11

Lotto: 001 - Unità in corso di costruzione ed accessori (cantiere in esecuzione attualmente Fermo)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori.

Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Endine Gaiano (BG) CAP: 24060 frazione: Valmaggione, Piazza IV Novembre n. 9-11

Note: Unità immobiliari oggetto di opere edili, non terminate dall'anno 2009-2011 con creazione n. 3 unità in corso di costruzione (vedi descrizione luoghi)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedi visura catastale. Atto notaio Pavoni Fabrizio rep. 40482 del 27/06/2007

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Autorimessa, foglio 26, particella 1817, subalterno 705, indirizzo Piazza IV Novembre, scala -, interno -, piano T, comune Endine gaiano, categoria C/6, classe 2, consistenza 25, superficie 33, rendita € 30,99

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune dell'area esterna d'ingresso sub 701

Confini: appartamento ubicato al piano terra e ripostiglio, oltre che piazza comunale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Loc. deposito, foglio 26, particella 1817, subalterno 709, indirizzo Piazza IV Novembre, scala -, interno -, piano T, comune Endine gaiano, categoria C/2, classe 2, consistenza 12, superficie 16, rendita € 16,11

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune dell'area esterna d'ingresso sub 701

Confini: altra unità a piano terra e autorimessa

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Area urbana, foglio 26, particella 1817, subalterno 706, indirizzo Piazza IV Novembre, scala -, interno -, piano T, comune Endine gaiano, categoria F/1, consistenza 14

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune dell'area esterna d'ingresso sub 701

Confini: Altre aree esclusive a cortile e parte comune sub 701

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Area urbana, foglio 26, particella 1817, subalterno 707, indirizzo Piazza IV Novembre, scala -, interno -, piano T, comune Endine gaiano, categoria F/1, consistenza 13

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune dell'area esterna d'ingresso sub 701

Confini: Altre aree esclusive a cortile e parte comune sub 701

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità residenziale in corso di costruzione, foglio 26, particella 1817, subalterno 711, indirizzo Piazza IV Novembre, scala -, interno -, piano T, comune Endine gaiano, categoria F/4

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune dell'area esterna d'ingresso sub 701 e scala interna sub 710

Confini: autorimessa al piano terra ed area esterna cortile comune oltre che piazza comunale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità residenziale in corso di costruzione, foglio 26, particella 1817, subalterno 712, indirizzo Piazza IV Novembre, scala -, interno -, piano 1-2, comune Endine gaiano, categoria F/4

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune dell'area esterna d'ingresso sub 701 e scala interna sub 710

Confini: Altre unità sub 702 e 713

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità residenziale in corso di costruzione, foglio 26, particella 1817, subalterno 713, indirizzo Piazza IV Novembre, scala -, interno -, piano 1-2, comune Endine gaiano, categoria F/4

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune dell'area esterna d'ingresso sub 701 e scala interna sub 710

Confini: Altra unità sub 712

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

Con quanto precisato sopra, si certifica la piena conformità catastale relativa ai subalterni sopra specificati, segnalando l'opportunità di eseguire apposito tipo mappale per corrispondenza al C.T. (mancato aggiornamento catastale dello stato dell'immobile)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili pignorati risultano essere ubicati in palazzina prospiciente la piazza di Valmaggione, sviluppata su tre piano fuori terra): n. 1 vecchio Appartamento (ex sub 703 - piano T-1-2) nel quale sono realizzate opere di ristrutturazione (esecuzione quasi al 70%) con creazione di n. 3 appartamenti separati e scala comune di collegamento (ora sub 710-711-712-713 unità al rustico da completare). Oltre a tale porzione risultano presenti n. 2 locali accessori a piano terra: ripostiglio e locale autorimessa in cattivo stato di manutenzione (non oggetto di lavori) e n. 2 aree urbane esterne (porzioni di cortile sub 706-707). Lotto attualmente in completo stato di abbandono e adiacente ad altre 2 unità non di proprietà.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: centro storico della frazione Valmaggione (tutte l'impiantistica tecnologica risulta presente).

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: chiesa di Valmaggione e piazza.

Principali collegamenti pubblici: servizi pubblici in zona km 1

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] di cui al corpo Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori**

Dal sopralluogo e dall'accesso alle unità presenti nella palazzina (appartamenti in finitura, autorimessa, ripostiglio ed aree esterne), è emerso come i locali risultino in scarse condizioni di manutenzione, in stato di abbandono del cantiere, risalenti all'epoca di inizio ristrutturazione anno 2008.

Risulta presente impianto gru di cantiere (non più revisionata e controllata) da smantellare per la sicurezza del sito.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e riscaldamento) risultano realizzati nell'anno 2008 ma non funzionanti perchè non terminati. Da revisionare per verificarlo e renderli conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08).

Si veda il paragrafo successivo per la descrizione dettagliata.

Superficie complessiva di circa mq **219,00**

E' posto al piano: Primo e terra per autorimessa

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967, prima ristrutturazione anno 1979

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina unica con altra unità adiacente; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in via di ristrutturazione a seguito della pratica edilizia depositata nell'anno 2008, con finiture totalmente da eseguire. Eseguiti gli interventi sulle strutture, sugli impianti e cappotto esterno di facciata verso la piazza comunale (lavori terminati al 70% ma impianti non funzionanti e da revisionare completamente). Palazzina ristrutturata con n. 3 unità residenziali, n. 1 locale ripostiglio ed autorimessa (ancora da eseguire interventi). Risultano presenti due porzioni di aree libere esclusive, per probabile destinazione posto auto. Sistemata tutta la documentazione catastale. Si richiama il paragrafo apposito (vedi comunicazione del comune all. G) per le difformità al titolo edilizio.

Varie

Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio a muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante. Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento e solette interne in legno-c.a. I tavolati divisorii interni tra i vani delle singole unità in corso di costruzione sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite con cappotto ed intonaco sul fronte piazza comunale, mentre sul lato interno sono ancora oggetto di sistemazione e lavori. Le finestre e le portefinestre degli alloggi non sono presenti in quanto il cantiere edile deve eseguire prima altre finiture. Le finiture interne risultano in via di definizione (facciate del cantiere in atto ma sospeso dall'anno 2008): - i locali risultano al rustico con caldaia in cls. Autorimessa e ripostiglio sono ancora da ristrutturare. Aree esterne da pulire e da smantellare la gru presente. Scale interne ancora al rustico da rifinire, come anche i balconi, soffitti rifiniti con legno a vista e pareti intonacati al civile e ancora da tinteggiare; - il bagno risulta con caldaia in cls, con impianti posati ma non terminati; - le porte interne a battente non sono presenti, ma solo i falsi telai. Gli impianti tecnologici risultano posati, non terminati e non funzionanti, da completare, eseguire gli allacciamenti e revisionare. Area esterna comune da ripulire. Autorimessa sub 705 e deposito sub 709 da ristrutturare, pulendo completamente i locali. Si rimanda al paragrafo specifico per le difformità edilizie riscontrate (vedi comunicazione del comune).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzato in parte, si necessita il controllo e completamento
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Realizzato in parte, si necessita il controllo e completamento
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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

Numero pratica: Concessione edilizia prot. n. 606 n. 20/79 del 02.08.1979

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria edificio

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/03/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 02/08/1979 al n. di prot. 606

NOTE: Agibilità non trovata

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 1101 del 13.02.2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di ristrutturazione edilizia (non completate in fase di finitura ma sospese)

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 13/02/2008 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione Comune per integrazione documenti prot. 5055 del 23.08.2010

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori.

Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Endine Gaiano (BG) CAP: 24060 frazione: Valmaggione, Piazza IV Novembre n. 9-11

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Recuperata la pratica edilizia di ristrutturazione e la comunicazione del comune inerenti le irregolarità riscontrate

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: modifiche interne sia strutturali (scale di collegamento ai piani) che non strutturali (tavolati interni). Sanatoria per diversa destinazione interna dei locali e chiusura loggiato a piano secondo.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche ed onorario completo per la sanatoria e completamento delle opere edili	€ 10.000,00
Calcolo sanzione comunale (doppio degli oneri conteggiati, vedi lettera comune). Indicazione approssimativa perchè deve essere conteggiata in base alle tabelle legge 10/77	€ 6.000,00
Totale oneri: € 16.000,00	

Note: vedi lettera Comune prot. 2409 del 29.04.2011

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Visto quanto precisato sopra, si certifica la NON conformità edilizia degli immobili del presente lotto

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori.

Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Endine Gaiano (BG) CAP: 24060 frazione: Valmaggione, Piazza IV Novembre n. 9-11

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 23 del 19.04.2010
Zona omogenea:	zona R1 – Centri e Nuclei storici 4 delle NGT del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art 10 Norme tecniche di attuazione
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.

Note: Si certifica la piena conformità urbanistica degli immobili di cui al presente lotto. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO RISULTA ANCORA VIGENTE. Si richiamano le non conformità edilizie riscontrate e documentate al paragrafo 3.1

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori.

Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Endine Gaiano (BG) CAP: 24060 frazione: Valmaggione, Piazza IV Novembre n. 9-11

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata. Per miglior corrispondenza catastale sarebbe opportuno redigere apposito Tipo mappale di censimento edificio completo al Catasto terreni per il mapp 1817 (Obbligatorio attualmente, ma non obbligatorio all'epoca di costruzione)

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale Tipo mappale mapp 1817

Oneri di regolarizzazione	
Tipo mappale catastale per aggiornamento sagoma	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Note: Pratica catastale collegata tra tutti i subalterni del mapp 1817

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

Note: I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro sia sui registri catastali. Nell'atto di pignoramento risulta essere presente i vecchi subalterni 703-705-706-707-709 ora in parte sistemati (soppresso ex sub 703 e create unità F/4 sub 711-712-713 oltre scala interna comune sub 710)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/01/2010 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/05/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 29822,20; Importo capitale: € 14911,10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 13/10/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 5259,23.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/12/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori

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: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori

Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in , Piazza IV Novembre n. 9-11

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna. Condominio non costituito.

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: nessuna. Il presente lotto risulta libero

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun calcolo di millesimi condominiali. Per le parti in proprietà comune, vengono gestiti direttamente dai futuri comproprietari

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile in corso di costruzione

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Immobili con necessità di profonda manutenzione straordinaria per i locali accessori a piano terra e completamento della ristrutturazione complessiva

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: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa. In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione (cantiere in fase di completamento). Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, con necessità di profonda

manutenzione straordinaria per i locali accessori a piano terra e completamento della ristrutturazione complessiva, valutando insieme il valore delle quote comuni condominiali. La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinenziali, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie appartamento PT sub 711 in corso di costruzione	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
Superficie appartamento P1-P2 sub 712 in corso di costruzione	sup lorda di pavimento	79,00	1,00	79,00
Superficie appartamento P1-P2 sub 713 in corso di costruzione	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
		219,00		219,00

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.

Accessori:

Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori 1. Autorimessa	Identificato al n. mapp 1817 sub 705 Posto al piano terra Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 35 mq Destinazione urbanistica: autorimessa pertinenziale Valore a corpo: € 10500 Note: portone in alluminio bloccato, in parte divelto
Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori 2. Deposito	Identificato al n. mapp 1817 sub 709 Posto al piano terra Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq Destinazione urbanistica: deposito pertinenziale Valore a corpo: € 5000 Note: Immobile da ristrutturare
Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori 3. Area esterna esclusiva	Identificato al n. mapp 1817 sub 706 Posto al piano terra Composto da area esterna Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq Destinazione urbanistica: area possibile posto auto Valore a corpo: € 1400
Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori 4. Area esterna esclusiva	Identificato al n. mapp 1817 sub 707 Posto al piano terra Composto da area esterna Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq Destinazione urbanistica: area possibile posto auto Valore a corpo: € 1300

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto C.T.U., valutata la natura unitaria degli immobili, visto lo stato dei luoghi in quanto devono essere oggetto di completamento di opere di ristrutturazione complessiva interne ed esterne comuni (ferme dall'anno 2009-2011), crea un lotto unico indivisibile, rimandando al dettaglio complessivo di perizia.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Accesso e verifica dei locali da parte CTU in data 01/02/2024 ed unitamente al custode in data 19.02.2024. Ultimo sopralluogo del CTU in data 05.03.2024 per verifica rispondenza catastale ed edilizia dei locali accessori e dell'area esterna

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

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa sia per le unità residenziali non terminate ed oggetto di cantiere (attualmente fermo) che per i locali accessori e le aree esterne del cortile, il tutto al fine di un completamento delle opere di ristrutturazione complessiva.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato dei luoghi.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, valutando separatamente i locali accessori pertinenziali.

La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dei beni pertinenziali, il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

NELLA STIMA VIENE RICOMPRESA LA QUOTA COMUNE DELLA SCALA INTERNA E DEL CORTILE DI ACCESSO AL CIVICO n. 11 (circa mq 75)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Endine Gaiano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per unità residenziale ed accessori collegati al lotto 001:

Pubblicazione F.I.M.A.A. listino prezzi immobili ed. 2023

- Importo "Semi recenti 20-50 anni" = Valori min €/mq 600,00 e valore max €/mq 800,00

- Importo "Da ristrutturare volumetria" = Valori min €/mq 100,00 e valore max €/mq 200,00 - (Valori min €/mq 300,00 e valore max €/mq 600,00)

Pubblicazione "Case e Terreni" ed. 2022

- Importo "Semi recenti 15-40 anni" = Valori min €/mq 600,00 e valore max €/mq 800,00

- Importo "Da ristrutturare" = Valori min €/mq 300,00 e valore max €/mq 500,00

Porzioni future unità abitative:

- Valore medio utilizzato per lo stato del cantiere, gli impianti posati ma non terminati, le finiture da completare €/mq 500,00 (vedi regolarizzazione edilizio-urbanistica);

Porzioni locali accessori:

- Valore medio utilizzato per lo stato dei luoghi €/mq 300,00;
- Porzioni aree esterne a cortile esclusive:
- Valore medio utilizzato per lo stato dei luoghi €/mq 100,00 (possibile posto auto esterno).

12.3 Valutazione corpi:

Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori. Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] con annesso Autorimessa, con annesso Deposito, con annesso Area esterna esclusiva, con annesso Area esterna esclusiva Endine Gaiano (BG), Piazza IV Novembre n. 9-11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie appartamento PT sub 711 in corso di costruzione	60,00	€ 500,00	€ 30.000,00
Superficie appartamento P1-P2 sub 712 in corso di costruzione	79,00	€ 500,00	€ 39.500,00
Superficie appartamento P1-P2 sub 713 in corso di costruzione	80,00	€ 500,00	€ 40.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.500,00
Valore corpo			€ 109.500,00
Valore accessori			€ 18.200,00
Valore complessivo intero			€ 127.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamenti in costruzione non finiti map 1817 sub 711-712-713 (ex sub 703) e locali accessori	Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] con annesso Autorimessa, con annesso Deposito, con annesso Area esterna esclusiva, con annesso Area esterna esclusiva	219,00	€ 127.700,00	€ 127.700,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 19.155,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 91.045,00
Valore diritto e quota	€ 91.045,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 91.045,00**

trova:

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile edificato in epoca remota nel centro storico di Valmaggione con prima ristrutturazione anno 1979 e successiva (sospesa da terminare) ad inizio anno 2008, ora soggetto a tassa di registro

Allegati

- "A" – Documenti relativi agli immobili;
- "B" – Planimetrie catastali ed elaborati grafici pratiche edilizie;
- "C" – Visure catastali, estratti mappa ed estratti satellitare;
- "D" – Ispezioni Ipotecarie;
- "E" – Documentazione fotografica;
- "F" – Pubblicazioni di Settore e Listini di di Stima;
- "G" – Comunicazione Comune per irregolarità edilizie.

Altri allegati :

- Perizia tecnica priva dei dati sensibili ;
- Descrizione succinta ;
- Dichiarazione del CTU per invio perizia alle parti;
- File "*rtf" per dichiarazione dati catastali immobili pignorati;
- File "*.zip" per immagini planimetrie e foto;
- Scheda di controllo procedura rg 573/2023.

Casazza 26-07-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Nicola Beretta

