

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 135/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Codice fiscale: SNTPLA55P18E704Z
Studio in: VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO
Telefono: 035-253128

Email: paolosantus@libero.it
Pec: paolo.santus@archiworldpec.it

Beni in **Caprino Bergamasco (BG)**
Via Cà di Olfi n.2/a

INDICE

Lotto: 01 - Abitazione + cantina + area esclusiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: 01.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: 01.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: 01.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: 01.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: 01.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: 01.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: 01.....	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2024 alle 10,45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutati: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus

Data nomina: 29-04-2024

Data giuramento: 30-04-2024

Data sopralluogo: 23-05-2024 / 13-06-2024

Cronologia operazioni peritali: il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale ad un atto di compravendita trascritto in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento e indica inoltre i dati catastali dell'immobile al momento del pignoramento. Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati che sono stati acquisiti dal perito ed allegati alla presente relazione peritale come all. I. Accettata in data 30/04/2024 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 dell'immobile. Il primo sopralluogo dell'immobile veniva effettuato in data 23/05/2024 unitamente al Custode Giudiziario Dott. Claudio Carretta, risultando gli esecutati irreperibili l'accesso all'abitazione è stato possibile solo in quanto la porta d'ingresso è stata trovata forzata e aperta, all'interno sono stati rinvenuti arredi e suppellettili in evidente stato di abbandono. Anche la cantina al piano seminterrato è stata trovata aperta e sono state riscontrate difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. In data 13/06/2024 veniva effettuato un secondo sopralluogo dove si eseguiva la documentazione fotografica e il rilievo strumentale della proprietà. Previa richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Caprino Bergamasco si accedeva in data 29/05/2024 all'Ufficio Tecnico per la verifica relativa alle pratiche edilizie. Non viene trovato alcun permesso edilizio in quanto al tempo si poteva costruire senza obbligo di presentazione delle tavole progettuali, verificando le mappe generali dell'area urbana in possesso del Comune si è potuto stabilire la data approssimativa in cui è stato realizzato l'edificio che risale agli anni '50, costruito da "Gestione INA Casa".

Beni in **Caprino Bergamasco (BG)**
Via Cà di Olfi n.2/a

Lotto: 01 - Abitazione + cantina + area esclusiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo Lotto 01

Abitazione di tipo economico + cantina + area esclusiva

Quota di 1/1 piena proprietà di abitazione posta in Caprino Bergamasco (BG) Via Cà di Olfi n.2/a (all. A documentazione fotografica)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificata al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS - quota di 1/2 di piena proprietà

OMISSIS - quota di 1/2 di piena proprietà

Abitazione

foglio 1, particella 436, subalterno 702, Via Cà di Olfi n.2/a, comune Caprino Bergamasco, piano 1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie mq. 77, rendita € 255,65 (all. B1-C1-D1 visura, planimetria catastale, pianta rilievo).

Cantina

foglio 1, particella 436, subalterno 703, Via Cà di Olfi n.2/a, comune Caprino Bergamasco, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita € 11,57 (all. B2-C2-D2 visura, planimetria catastale, pianta rilievo).

Area

Diritto all'area strettamente pertinenziale di mq. 40 circa, meglio raffigurata con contorno rosso nella planimetria allegata all'atto in data 28/03/1969 n. 8467/2219 di rep. dott. Mario Donati (all. E1).

Derivante da:

atto di compravendita del 08/07/2004 N. Rep. 68492/9753 Notaio di Bergamo, Trascritto a Bergamo in data 14/07/2004 ai nn. 37019/24980 (all. F).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

l'unità immobiliare pignorata comprende le proporzionali quote di comproprietà sugli spazi ed enti comuni condominiali (elaborato planimetrico all. C3).

Confini abitazione:

in lato sud strada comunale via Cà di Olfi, in lato est pianerottolo e vano scala comuni, altro appartamento proprietà di terzi, lati nord ed ovest prospetto su parti comuni.

Confini cantina:

in lato sud affaccio su cortile condominiale e strada comunale via Cà di Olfi, in lati est e nord spazi comuni, in lato ovest cantina proprietà di terzi.

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

NO è stata presentata pratica di variante per regolarizzare le anomalie catastali riscontrate.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Caprino Bergamasco (BG) Via Cà di Olfi n.2/a, si tratta di un'appartamento con cantina più diritto ad area pertinenziale. Fanno parte di una palazzina residenziale sita in posizione periferica edificata negli anni '50 da "Gestione INA-Casa", la zona è contraddistinta da abitazioni di piccole e medie dimensioni adiacenti ampie zone agricole. Le attività commerciali ed i servizi pubblici del Comune di Caprino Bergamasco risultano distanti circa 1 km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna (distante km. 1,0), Scuola primaria (distante km. 1,0), Scuola secondaria di primo grado (distante km. 2,5), Attività commerciali (distanti km. 1,0), Banche (distanti km. 2,0), Farmacia (distante km. 1,5), Ufficio postale (distante km. 1,5), Ospedale (distante km. 10), Municipio (distante km. 4,0)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo a Km. 22.

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: no.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 25, Stazione ferroviaria di Cisano Bergamasco Km. 3, Fermata autobus Km. 1,0

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione Lotto 1: **Abitazione + cantina + area esclusiva**

L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un'abitazione al piano primo, una cantina al piano seminterrato e una piccola area esterna adibita ad orto, fanno parte di un edificio di due piani fuori terra composto da quattro abitazioni e realizzato negli anni '50 da "Gestione INA-Casa".

L'edificio è sito in Comune di Caprino Bergamasco con accesso pedonale da Via Cà di Olfi n.2/a e accesso carrabile da Via E. Pozzoni, la costruzione è posta a nord dell'abitato di Caprino Bergamasco in zona periferica contraddistinta da abitazioni di piccole e medie dimensioni con ampie aree agricole.

L'abitazione al primo piano (all. D1) è così composta: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere, disimpegno, loggia con ripostiglio.

La cantina al piano seminterrato è composta da un unico vano (all. D2),

L'area esclusiva esterna (all. D3) corrisponde alla porzione di suolo indicata nella planimetria (all. E1) allegata all'atto del 28/03/1969 n. 8467/2219 di rep. Notaio (all. E3).

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito negli anni '50

Il piano 1° dell'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85, il piano seminterrato ha un'altezza di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra n. 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali ma si trova in pessimo stato di conservazione con evidenti infiltrazioni d'acqua che hanno ammalorato sia i muri interni che quelli esterni, come si può rilevare dalla documentazione fotografica (all. A).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: sufficienti
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura pietre e mattoni condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da riverniciare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti cantina: porta in legno condizioni: pessime
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni e pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: pessime
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica e graniglia di marmo condizioni: sufficienti cantina: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: senza serratura di sicurezza condizioni: scarse con serratura da sostituire
<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 mettere a norma cantina: impianto non funzionante condizioni: pessime
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in cemento recapito: rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare cantina: impianto inesistente
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative cantina: impianto inesistente
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare cantina: impianto inesistente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	anni '70/'80
<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>	caldaia autonoma a gas metano con caloriferi in alluminio
<i>Stato impianto</i>	da verificare e collaudare
<i>Potenza nominale</i>	Kw 24
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	anni '70/'80
<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



Soggiorno



cucina



Bagno



Cantina



area esclusiva

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: costruzione del fabbricato in data anteriore all'1/09/1967

Intestazione: Gestione INA-Casa

Tipo pratica: Opere realizzate negli anni '50, negli archivi del Comune non c'è traccia di permessi edilizi

Per lavori: fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: non è stato trovato alcun permesso edilizio ma grazie alla collaborazione dell'Ufficio Tecnico del Comune si è potuto stabilire che la "Gestione INA Casa" ha costruito senza obbligo di presentazione delle tavole progettuali. Sono state verificate le planimetrie generali del territorio in possesso del Comune e si è potuto risalire alla data approssimativa di costruzione dell'edificio che risale agli anni '50.

La planimetria catastale della proprietà oggetto di perizia, allegata all'atto di compravendita del 28-03-1969 n. 8467/2219 di rep. Notaio (all. E3), riporta la data del 1953 (all. E2).

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo Lotto 01

Abitazione di tipo economico + cantina + area esclusiva site in Caprino Bergamasco Via Cà di Olfi n.2/a

Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- negli anni '70/'80 sono state realizzate abusivamente opere interne con piccole modifiche nella distribuzione dell'appartamento e con la demolizione del muro della cantina adiacente gli spazi condominiali del piano seminterrato, tali modifiche si evincono dal confronto tra la planimetria catastale allegata all'atto di compravendita dell'anno 1969 (all. E2) ed il rilievo dello stato di fatto (all. D1/D2).

Regolarizzabili mediante:

- presentazione di n. 1 istanza di SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare:

- è stata abusivamente modificata la distribuzione interna dell'appartamento al primo piano nella zona ingresso e nella cucina (vedi confronto tra all. E2 e all. D1), nella cantina al piano seminterrato è stata demolita la parete confinante con lo spazio condominiale ed è stata realizzata una nuova parete che ingloba parte di tale spazio ampliando la cantina stessa (vedi confronto tra all. E2 e all. D2).

La modifica della cantina è stata realizzata in accordo con gli altri proprietari che hanno annesso alle proprie cantine altre quote dello spazio condominiale (all. C2-C3), per regolarizzare tale abuso è necessario presentare in Comune una pratica edilizia in sanatoria e in Catasto una variazione catastale per poi procedere con un atto notarile per legittimare la nuova suddivisione degli spazi comuni come da accordo con gli altri proprietari.

Oneri di regolarizzazione	
<i>diversa distribuzione interna dell'abitazione al primo piano</i>	€ 1.032,00
<i>pratica SCIA sanatoria come da Legge di conversione 105/2024 del 24/07/2024</i>	€ 1.000,00
<i>demolizione muro cantina al piano seminterrato</i>	€ 1.032,00
<i>pratica SCIA sanatoria come da Legge di conversione 105/2024 del 24/07/2024</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 4.064,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo Lotto 01

Abitazione di tipo economico + cantina + area esclusiva site in Caprino Bergamasco, Via Cà di Olfi n.2/a

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.17 Consiglio Comunale del 20/05/2013
Zona omogenea:	Città consolidata
Norme tecniche di attuazione:	Art.26a - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a condominio o palazzina
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,55 mq / mq. superficie fondiaria
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	3 piani
Volume massimo ammesso:	l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia ha usufruito del volume massimo consentito.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo Lotto 01

Abitazione di tipo economico + cantina + area esclusiva site in Caprino Bergamasco, Via Cà di Olfi n.2/a

Conformità catastale abitazione

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- negli anni '70/'80 all'interno dell'abitazione sono state realizzate abusivamente alcune opere con lievi modifiche alla distribuzione degli spazi nella zona ingresso/cucina, le opere sono facilmente leggibili confrontando la planimetria catastale del 1953 (all. E2) con il rilievo dello stato di fatto (all. D1).

Regolarizzabili mediante:

- presentazione di variazione al Catasto Urbano per modifica catastale.

Note:

- per poter ottenere la conformità catastale dell'appartamento oggetto di perizia si è reso necessario presentare al Catasto Urbano una pratica di variazione della planimetria catastale (all. C1).

Conformità catastale cantina:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- negli anni '70/'80 al piano seminterrato sono state realizzate abusivamente opere interne con modifiche alla distribuzione degli spazi condominiali e delle cantine, compresa quella oggetto di perizia, le opere sono facilmente leggibili nel nuovo elaborato planimetrico (all. C3) e confrontando la planimetria catastale del 1953 (all. E2) con il rilievo dello stato di fatto (all. D2).

Regolarizzabili mediante:

- presentazione di variazione al Catasto Urbano per modifica catastale.

Note:

- per poter ottenere la conformità catastale della cantina oggetto di perizia si è reso necessario presentare al Catasto Urbano una pratica di variazione della planimetria catastale (all. C2).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali:

OMISSI quota di 1/2 di piena proprietà in separazione di beni;

OMISSIS quota di 1/2 di piena proprietà in separazione di beni.

Acquistano da OMISSIS l'immobile di cui al mapp. 436 sub. 4 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio in data 08/07/2004 ai nn. 68492/9753, trascritto a Bergamo in data 14/07/2004 ai nn. 37019/24980 (all. F).

Proprietari precedenti:

OMISSIS quota di 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale;

OMISSIS quota di 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale.

Da OMISSIS titolare in piena proprietà che si riserva l'usufrutto generale dell'immobile di cui al mapp. 436 sub. 4 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio in data 23/07/1977 ai nn. 7280, trascritto a Bergamo in data 04/08/1977 ai nn. 16528/13657.

Si rileva la riunione di usufrutto in morte di OMISSIS deceduto in data 05-06-1988.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS

Derivante da Mutuo ipotecario a rogito Notaio in data 08/07/2004 ai nn. 68493/9754, iscritta a Bergamo in data 14/07/2004 ai nn. 37020/10222, importo ipoteca € 197.820,00 importo capitale € 109.900,00 (all. G).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento in data 24/12/2008 ai nn. 2010 trascritto a Bergamo in data 13/01/2009 ai nn. 1811/1091.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento in data 09/03/2024 ai nn. 1655 trascritto a Bergamo in data 19/03/2024 ai nn. 14278/10356 (all. H).

Dati precedenti relativi al Lotto 01

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 Lotto 01

Abitazione di tipo economico + cantina + area esclusiva site in Caprino Bergamasco, Via Cà di Olfi n.2/a

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

In relazione all'immobile di cui alla presente perizia non c'è gestione condominiale, per questo motivo non sussistono spese ordinarie o straordinarie di gestione dell'immobile.

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'immobile oggetto di perizia usufruisce degli spazi ed enti comuni

condominali (elaborato planimetrico all. C3), inoltre, l'allegato A all'atto del 28-03-1969 n. 8467/2219 di rep. Notaio identifica in giallo la quota proporzionale di cui al mapp. 750 e in rosso una porzione di suolo della superficie di circa mq. 40 in piena ed assoluta proprietà degli intestatari dell'immobile oggetto di perizia (all. D3).

Attestazione Prestazione Energetica: assente

Indice di prestazione energetica: assente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo Lotto 01

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
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
loggia con ripostiglio	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
cantina	sup lorda di pavimento	9,00	0,10	0,90
area esclusiva	sup lorda di pavimento	40,00	0,10	4,00
		130,00		82,55

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: i proprietari esecutati occupavano l'appartamento oggetto di perizia ma, a detta dei vicini, hanno lasciato l'immobile da più di tre anni abbandonando arredi e suppellettili di nessun valore e in pessime condizioni.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti

in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Caprino Bergamasco;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate (OMI)
 - Borsino immobiliare
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 - € 670/mq. per tipologia d'abitazione simile all'unità edilizia in oggetto.
 Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:
 - Agenzia delle Entrate € 740/mq
 - Borsino Immobiliare € 600/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari in Caprino Bergamasco e limitrofe.

12.3 Valutazione Lotto 01

Abitazione di tipo economico + cantina + area esclusiva site in Caprino Bergamasco, Via Cà di Olfi n.2/a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.308,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano primo	76,00	€ 670,00	€ 50.920,00
loggia con ripostiglio	1,65	€ 670,00	€ 1.105,50
cantina	0,90	€ 670,00	€ 603,00
area esclusiva	4,00	€ 670,00	€ 2.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.308,50
Valore corpo			€ 55.308,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.308,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.308,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Abitazione di tipo economico + cantina + area esclusiva	82,55	€ 55.308,50	€ 55.308,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:	-€ 8.296,28
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	-€ 4.064,00

Valore di stima:	€ 42.948,23
Valore intero medio ponderale	€ 42.948,23
Valore diritto e quota	

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.948,22
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta.

Allegati

- all. A (jpg) - documentazione fotografica
- all. B1/2 - visure catastali
- all. C1/2/3 (jpg) - planimetrie catastali + elaborato planimetrico
- all. D1/2/3 (jpg) - piante rilievi stato di fatto
- all. E1 - planimetria area
- all. E2 - planimetria appartamento e cantina
- all. E3 - copia atto notarile anno 1969
- all. F - copia atto di compravendita anno 2004 + nota trascrizione
- all. G - ispezione ipotecaria
- all. H - nota trascrizione pignoramento
- all. I - certificati stato civile
- Scheda di controllo
- Dichiarazione trasmissione perizia
- Perizia privacy
- Perizia succinta
- Foglio riassuntivo identificativi catastali

05-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Santus