

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 636/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago
Codice fiscale: CLNSRG59B20A794Y
Studio in: Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo
Telefono: 035-260627
Fax: 035-4326023
Email: colnago.s@virgilio.it
Pec: sergio.colnago@archiworldpec.it

Beni in **Pontirolo Nuovo (BG)**
Località/Frazione
via G. Mazzini 49

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione con cantina e box

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2024 alle 10:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago

Data nomina: 18-01-2024

Data giuramento: 22-01-2024

Data sopralluogo: 05-02-2024

Cronologia operazioni peritali: In data 23-01-2024: contatto telefonico e via mail con il Custode per definizione della data e della modalità del sopralluogo. In data 31-01-2024: istanza di accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontirolo Nuovo-Bg, protocollata in data 20-02-2024. In data 31-01-2024: richiesta certificato di residenza e stato di famiglia all'ufficio anagrafe del Comune di Pontirolo Nuovo-Bg. In data 05-02-2024: accesso alle unità immobiliari oggetto di perizia con il custode per presa visione dei luoghi, verifica stato di fatto e rilievo fotografico. In data 01-03-2024: visure ipo-catastali. In data 07-03-2024: accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'Ufficio tecnico di Pontirolo Nuovo.

Beni in **Pontirolo Nuovo (BG)**
via G. Mazzini 49

Lotto: 001 - Abitazione con cantina e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE CON CANTINA E AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, via G. Mazzini 49

Note: cat. A3 - ABITAZIONE CON CANTINA - fg 9, mappale 3825 sub 701 cat. C6 - AUTORIMESSA - fg 9, mappale 3825 sub 702

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

foglio 9, particella 3825, subalterno 701,

scheda catastale VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2002 Pratica n. 32977 in atti dal 31/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 990.1/2002). Ultima Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, indirizzo via G. Mazzini 49, piano T, comune Pontirolo Nuovo, categoria A3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq, escluse aree scoperte 97 mq, rendita € 298,25
Derivante da: COSTITUZIONE del 09/12/1972 Pratica n. 30271 in atti dal 31/01/2001 COSTITUZIONE (PREALLINEAMENTO) (n.3042.1/1972)

Confini: Appartamento: a nord confina con vano scala condominiale, a est in parte con disimpegno comune, in parte con u.i. di altra proprietà, a sud e a ovest con cortile condominiale. Cantina piano interrato: a nord e a sud confina con u.i. di altra proprietà, a est confina con con muri perimetrali a ovest con corridoio condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

foglio 9, particella 3825, subalterno 702,

scheda catastale VARIAZIONE del 09/03/2001 Pratica n. 71041 in atti dal 09/03/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2549.1/2001) e ultima Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura, indirizzo via G. Mazzini 49, piano S1, comune Pontirolo Nuovo, categoria C6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 28,66
Derivante da: COSTITUZIONE del 09/12/1972 Pratica n. 30271 in atti dal 31/01/2001 COSTITUZIONE (PREALLINEAMENTO) (n.3042.1/1972)

Confini: A nord confina con muro perimetrale, a est e a sud con u.i. di altra proprietà, a ovest con corso condominiale.

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

C'è corrispondenza, ad eccezione che nei documenti catastali non viene registrato il decesso del sig.

OMISSIS segnalato nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale si collocano in zona residenziale e nella centrale via Mazzini del Comune di Pontirolo Nuovo. Distanza dal Municipio circa 400 m.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Pontirolo Nuovo) (buono), Farmacia (buono), Negozi (suff), Ipermercato/Supermercato (buono), Polizia locale (buono), Centro sportivo comunale (buono), Asilo nido (buono), Scuola primaria (buono), Scuola Secondaria di 1 grado (buono), Ufficio postale (buono), Ristoranti/Bar (suff), Banca (suff), Ospedale (Treviglio) (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e artigianali

Importanti centri limitrofi: Treviglio Bg.

Attrazioni paesaggistiche: Pianura Bergamasca.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Michele Arcangelo; Oratorio campestre dei ss. Faustino e Giovita; Cascine rurali.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 130m, Ferrovia Stazione Treviglio 7,5 km, Autostrada A4 - Casello Capriate San Gervasio 8,5km, Areoportò Orio al Serio Bg 19km, Sp 142 600m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **ABITAZIONE CON CANTINA E AUTORIMESSA**

L'edificio in cui si colloca il compendio in oggetto corrisponde ad una di due palazzine, quella più a nord, che condividono il giardino (pur con mappali catastali differenti) e che costituiscono complessivamente il Condominio "Parco delle Rose".

Esse sono a tre piani fuori terra e uno interrato. Vi si accede da strada comunale, quindi da cancello carrabile e pedonale e da vialetto del giardino condominiale, che conduce all'ingresso della palazzina in questione.

Al piano rialzato, a destra della scala principale (sud) si apre un disimpegno condominiale e così l'ingresso all'abitazione, che insieme alla cantina e al box al piano interrato formano il Lotto di vendita oggetto della presente relazione.

L'appartamento si compone di disimpegno d'ingresso, soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina con piccolo ripostiglio, due camere da letto, un bagno finestrato e tre balconi. Le finiture sono di buona qualità (pavimenti in botticino fiorito) ed è areato secondo le norme igienico-sanitarie. Le terrazze hanno affaccio a sud e a ovest. I serramenti in legno non hanno vetrocamera. Il riscaldamento è centralizzato a metano con radiatori in ghisa. Ha un'altezza interna di circa 2,95 m.

La cantina, rifinita al rustico, è raggiungibile da scala condominiale che conduce al piano interrato (l'ascensore non è presente), e così anche per il box, ugualmente accessibile da cancello carrabile, rampa e corsello condominiale. Esso è dotato di illuminazione elettrica, di piccola finestra in alto sulla parete nord, ha pavimento in battuto di cemento e portone basculante in lamiera.

Superficie lorda complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: terra rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1970-72

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 701 appartamento; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Internamente l'appartamento è in buone condizioni; il bagno è stato rinnovato recentemente con finiture di rivestimento in gres porcellanato. A livello condominiale si rilevano discreti problemi di infiltrazioni al piano interrato del corsello e dei boxes, ragione per cui alla data della presente relazione sono stati già deliberati interventi di risanamento delle guaine impermeabilizzanti del solaio di copertura dei boxes.

Caratteristiche descrittive

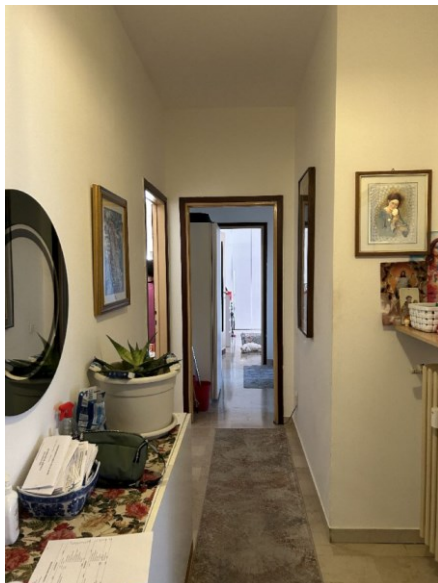
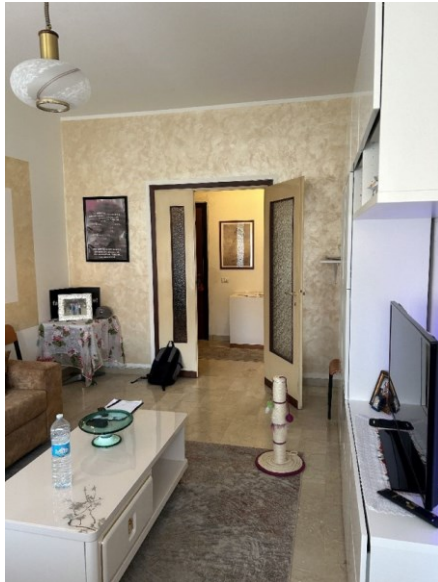
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: cementegola coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres porcellanato condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in vceramica fino a 1,80 cm circa condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
Ascensore	Note: non presente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: split

	condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato a metano
<i>Stato impianto</i>	in uso
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 705/70

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/11/1970 al n. di prot. 2888

Rilascio in data 22/12/1970.

Abitabilità/agibilità in data 27/11/1972.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE CON CANTINA E AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, via G. Mazzini 49

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in seguito all'accesso agli Atti comunali ed in particolare alle pratiche edilizie autorizzate, si riscontra che: il locale cucina con ripostiglio e relativo balcone afferisce alla unità immobiliare adiacente e di altra proprietà e non fa parte quindi dell'appartamento oggetto della presente relazione peritale; non è indicato il pilastro sporgente dalla parete ovest della attuale cucina; vi sono lievi difformità nella posizione di porte e finestre; nel box non viene indicata la finestra presente nella parete nord.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Va consegnata una pratica edilizia in Sanatoria, che è da intraprendere a fronte di accordo/atto di trasferimento con la proprietà dell'unità immobiliare adiacente.

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche sanatoria opere interne	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Note: si evidenzia che la planimetria dell'appartamento rappresentata negli elaborati grafici allegati alla unica Licenza Edilizia autorizzata (705/1970) **NON corrisponde allo stato dei luoghi.**

In ragione di ciò, la difformità rilevata nell'immobile oggetto di questa procedura esecutiva, come sopra riportato, riguarda allo stesso piano rialzato anche l'adiacente unità immobiliare di altra proprietà (quella ad est). Pertanto **NON è possibile quantificare al momento**, al di là di un ordine di grandezza delle spese tecniche, le effettive e complessive spese relative alla Sanatoria e agli atti notarili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: ABITAZIONE CON CANTINA E AUTORIMESSA.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, via G. Mazzini 49**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.2 del 20/01/2012 e n.3 del 24/01/2012
Zona omogenea:	Ambito per attività di tipo residenziale B4
Norme tecniche di attuazione:	ex art.631 NTA del Piano delle Regole di PGT: "1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. 2. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri: le 1,2 mc/mq H 9,70 m Sp 30 % 3. Con Convenzione sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione utilizzando per la parte in aggiunta esclusivamente la SIp del Registro delle cessioni dei diritti edificatori e con i seguenti parametri: le 1,40 mc/mq H 9,70 m Sp 30 % ".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: ABITAZIONE CON CANTINA E AUTORIMESSA.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontirolo Nuovo (BG) CAP: 24040, via G. Mazzini 49**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nella planimetria catastale dell'appartamento:

-il soggiorno indica una finestra in luogo di due rilevate nello stato di fatto;

-non viene indicato il pilastro presente nella cucina;

-l'altezza è indicata in m. 2,95 in luogo di 3 m;

-la posizione di porte interne e delle finestre sul lato ovest è lievemente difforme.

Nella planimetria del box non è indicata la finestra in alto sulla parete nord.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale e diritti di segreteria

Descrizione delle opere da aggiornare:

previa pratica edilizia in sanatoria, che attesti la conformità urbanistico-edilizia, le planimetrie catastali dell'appartamento con cantina e del box devono essere modificate in conformità con lo stato di fatto.

Oneri di regolarizzazione	
Variazione di n. 3 planimetrie catastali (appartamento, cantina, box)	€ 1.200,00
Totale oneri: € 1.200,00	

Note: si specifica che l'importo su indicato è un ordine di grandezza, che include gli oneri catastali.**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 25/09/2006.** 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.**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi.** 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 25/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2006 ai nn. OMISSIS;

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di OMISSIS in data 26/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/05/2023 ai nn. OMISSIS; Nel quadro D di detta formalità si precisa che il sig. OMISSIS. In data 16-02-2023 è stata nominata la OMISSIS quale curatore eredità giacente di OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/01/2024 ai nn. OMISSIS; Nel quadro D di detta formalità si precisa che il sig. OMISSIS. In data 16-02-2023 è stata nominata OMISSIS quale curatore eredità giacente di OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE CON CANTINA E 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: ABITAZIONE CON CANTINA E AUTORIMESSA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via G. Mazzini 49

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.900,00 euro circa.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: rinnovamento guaine impermeabilizzanti: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 44,65

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: ABITAZIONE CON CANTINA E AUTORIMESSA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138. Si considera pertanto la superficie lorda commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
balconi	sup lorda di pavimento	15,00	0,33	4,95
cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,33	0,99
		110,00		97,94

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Pontirolo Nuovo Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 900

Accessori:

ABITAZIONE CON CANTINA E AUTORIMESSA 1. Autorimessa	Identificato al n. al Catasto: fg 9, particella 3825, sub 702, C/6 Posto al piano interrato Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 17mq (lorda commerciale) mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 12000
--------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

UNICO LOTTO

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo comparativo di stima degli immobili, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti, che influiscono sulla formazione della stima stessa, quali la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto degli immobili. Nella valutazione delle unità immobiliari si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione, che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie degli immobili e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato immobiliare; si è preso inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte.

In considerazione delle buone condizioni manutentive interne dell'immobile in oggetto si considera congruo un valore di 900,00 €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pontirolo Nuovo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pontirolo Nuovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore Casa e Terreni, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2023.

Listino dei prezzi degli immobili, F.i.m.a.a., Provincia di Bergamo, 2023.

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate- Comune di Fara Gera d'Adda, anno 2023, I semestre.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per abitazioni non recenti in Pontirolo Nuovo: valori compresi tra min 700 €/mq e max 900 €/mq.

Altre fonti di informazione: FIAIP, Osservatorio Valori immobili Provincia di Bergamo, 2023;

www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliare);

www.cercacasa.it (annunci FIAIP).

12.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE CON CANTINA E AUTORIMESSA. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Pontirolo Nuovo (BG), via G. Mazzini 49

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.146,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	92,00	€ 900,00	€ 82.800,00
balconi	4,95	€ 900,00	€ 4.455,00
cantina	0,99	€ 900,00	€ 891,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.146,00
Valore corpo			€ 88.146,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 100.146,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.146,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE CON	Abitazione di tipo	97,94	€ 100.146,00	€ 100.146,00

CANTINA E AUTORIMESSA	economico [A3] con annesso Autorimessa			
-----------------------	-------------------------------------------	--	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.014,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.200,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 83.931,40
Valore diritto e quota	€ 83.931,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.931,40
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

8-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Colnago