

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 104/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota
Codice fiscale: RTOGSI62T19I628F
Studio in: via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo
Telefono: 035 514643
Email: giosuerota@libero.it
Pec: giosue.rota@archiworldpec.it

Beni in **Calcinatè (BG)**
Località/Frazione

INDICE

Lotto: 001

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota

Beni in **Calciate (BG)****Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calciate (BG), via Papa Paolo VI n.15**

Note: Abitazione (trilocale) a p.1 con ripostiglio a p.Int.

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: all'anagrafe comunale risulta OMISSIS con codice fiscale: OMISSIS.

Nell'atto di provenienza è indicato che è coniugato in regime di regolamentazione patrimoniale secondo la legge del proprio paese in Italia assimilata al regime di comunione dei beni. La circostanza è comunque ininfluyente stante che l'intera proprietà è stata pignorata

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto di provenienza è indicato che è coniugata in regime di regolamentazione patrimoniale secondo la legge del proprio paese in Italia assimilata al regime di comunione dei beni. La circostanza è comunque ininfluyente stante che l'intera proprietà è stata pignorata

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

- OMISSIS nato nelle OMISSIS il OMISSIS

- OMISSIS nata nelle OMISSIS il OMISSIS

foglio 13, particella 3846, subalterno 19, indirizzo via Papa Paolo VI n.15, piano 1-S1, comune Calciate, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie mq 79, rendita € 267,27

Derivante da: accatastamento Prot. C02463 del 09/09/1997

Confini: partendo da nord e girando in senso orario:

- abitazione a p.1: abitazione sub.20 e vano scala comune sub.3, affaccio su area esclusiva sub.16, affaccio area esclusiva sub.7 ed abitazione sub.10, affaccio su area esclusiva sub.16

- ripostiglio a p.Int.: ripostiglio sub.20, muro perimetrale, ripostiglio sub.24, corridoio comune sub.4 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: lo scrivente con istanza toponomastica ha provveduto ad attribuire la corretta via Papa Paolo VI n.15.

L'edificio condominiale nel quale sono ricavate le unità immobiliari oggetto di stima insiste sull'area individuata a catasto terreni con foglio 9, particella 3846 di are 14,78 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale denominato Condominio Smeraldo come indicati nel codice civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre a quanto individuato a catasto fabbricati con:

- foglio 13, particella 3846/sub.1 Beni Comuni Non Censibili (accesso carrale, scivolo e corsello autorimesse, vani scala e percorsi uscite di sicurezza, locale immondezzaio, disimpegni ripostigli, vano contatori idrici, bocca lupaia ed infernotti)

- foglio 13, particella 3846/sub.3 Beni Comuni non Censibili ai sub. da 16 a 26 (accesso e vialetto pedonale, vano contatori gas, atrio d'ingresso e vano scala, vano e locale macchine ascensore, vano contatori

elettrici)

- foglio 13, particella 3846/sub.4 Beni Comuni Non Censibili ai sub. da 16 a 24 (disimpegno ripostigli).

Le visure, l'elaborato planimetrico e la scheda catastale sono allegate alla presente sotto "3.1", "3.2" e "3.3"

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

Si anche se per l'unità immobiliare è indicata via Zerra n.SNC quando correttamente trattasi di via Papa Paolo VI n.15

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Calcinate (BG), via Papa Paolo VI n.11

Note: Autorimessa a p.Int.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: all'anagrafe comunale risulta OMISSIS con codice fiscale: OMISSIS.

Nell'atto di provenienza è indicato che è coniugato in regime di regolamentazione patrimoniale secondo la legge del proprio paese in Italia assimilata al regime di comunione dei beni. La circostanza è comunque ininfluente stante che l'intera proprietà è stata pignorata

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: all'anagrafe: nell'atto di provenienza è indicato che è coniugata in regime di regolamentazione patrimoniale secondo la legge del proprio paese in Italia assimilata al regime di comunione dei beni. La circostanza è comunque ininfluente stante che l'intera proprietà è stata pignorata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS nato nelle OMISSIS il OMISSIS

- OMISSIS nata nelle OMISSIS il OMISSIS

foglio 13, particella 3846, subalterno 43, indirizzo via Papa Paolo VI n.11, piano S1, comune Calcinate, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, superficie mq 16, rendita € 36,36

Derivante da: accatastamento Prot. C02463 del 09/09/1997

Confini: partendo da nord e girando in senso orario corridoio comune sub.1, ripostigli sub.7 e sub.6, autorimessa sub.44, corsello comune sub.1 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: lo scrivente con istanza toponomastica ha provveduto ad attribuire la corretta via Papa Paolo VI n.11.

L'edificio condominiale nel quale sono ricavate le unità immobiliari oggetto di stima insiste sull'area individuata a catasto terreni con foglio 9, particella 3846 di are 14,78 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale denominato Condominio Smeraldo come indicati nel codice civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre a quanto individuato a catasto fabbricati con: - foglio 13, particella 3846/sub.1 Beni Comuni Non Censibili (accesso carrale, scivolo e corsello autorimesse, vani scala e percorsi uscite di sicurezza, locale immondezzaio, disimpegni ripostigli, vano contatori idrici, bocca lupia ed infernotti).

Le visure, l'elaborato planimetrico e la scheda catastale sono allegate alla presente sotto "3.1", "3.2" e "3.4"

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

Si anche se per l'unità immobiliare è indicata via Zerra n.SNC quando correttamente trattasi di via Papa Paolo VI n.11

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale 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.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buono), Scuola primaria 1[^] e 2[^] grado (Sufficiente), Scuola primaria 1[^] e 2[^] grado (privata) (Ottima), Aree verdi (Sufficienti), Negozi al dettaglio (Sufficienti)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Seriate e Palazzolo sull'Oglio.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Serio.

Attrazioni storiche: Cavernago ed i suoi due castelli.

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale BG-BS Km 0,50, Autostrada A4 Km 5,00, Treno Km 6,00, Bus Km 0,30

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

Abitazione a p.1 costituita da ingresso, soggiorno/cottura, n.2 camere, bagno, ripostiglio, disimpegno ed un balcone oltre a ripostiglio a p.Int.

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: 1-Int.

L'edificio è stato costruito nel: 1996-97

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 per l'abitazione e m 2,50 per il ripostiglio

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda le parti comuni dell'edificio condominiale si evidenzia che da più anni non sono oggetto di interventi manutentivi in particolare le facciate che, oltre ad un decadimento del colore, presentano parziali stacchi di intonaco e macchiature da infiltrazioni ed umidità

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio laterocemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piani fuori terra
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solaio a copertura del p.Int.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto

	coibentazione: inesistente condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: la caldaia è posta sul balcone

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **B**

Autorimessa a p.Int.

Superficie complessiva di circa mq **17,40**

E' posto al piano: Int.

L'edificio è stato costruito nel: 1996-97

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda le parti comuni dell'edificio condominiale si evidenzia che da più anni non sono oggetto di interventi manutentivi

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completa to in opera condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solaio a copertura del p.Int.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: calcestruzzo industriale condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinate (BG), via Papa Paolo VI n.15
Garage o autorimessa [G] sito in Calcinate (BG), via Papa Paolo VI n.11

Numero pratica: 2/96

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia onerosa

Per lavori: nuova costruzione edificio residenziale composto da 22 appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/12/1995

Rilascio in data 06/02/1996 al n. di prot. 6499

NOTE: la pratica edilizia è allegata alla presente sotto "4.1"

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 64/97

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia gratuita

Per lavori: variante in corso d'opera alla C.E. n.2/96 del 06/02/1996 per modifiche interne ed esterne all'edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/07/1997

Rilascio in data 20/10/1997 al n. di prot. 4722

NOTE: non è mai stata presentata la richiesta di abitabilità e/o agibilità dell'immobile.

Risulterebbe che recentemente l'amministratore condominiale abbia richiesto ad un tecnico di procedere con la pratica di prevenzione incendi per le autorimesse al fine di ottenere il già CPI - Certificato di Prevenzione Incendi dei VV.F. oggi sostituito dalla SCIA.

La concessione è allegata alla presente sotto "4.2"

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinate (BG), via Papa Paolo VI n.15

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Calcinate (BG), via Papa Paolo VI n.11

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è privo dell'abitabilità e/o agibilità non essendo mai stata presentata la relativa richiesta da parte dell'impresa costruttrice

Regolarizzabili mediante: richiesta di agibilità

Descrizione delle opere da aggiornare: presentazione della SCIA ai VV.F. per le autorimesse, reperimento e/o nuova certificazione impianti comuni quale quello elettrico ed ascensore e degli impianti privati di abitazioni ed autorimesse, reperimento e/o nuovo collaudo statico, dichiarazione di conformità dell'immobile al progetto autorizzato senza considerare le eventuali opere di adeguamento dell'immobile e degli impianti (non è possibile quantificarle)

Oneri di regolarizzazione	
<i>richiesta del certificato di agibilità o SCAGI - Segnalazione Certificata di Agibilità comprensiva di tutta la documentazione a corredo, pro quota per le due unità immobiliari in oggetto, importo stimato</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinate (BG), via Papa Paolo VI n.15

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Calcinate (BG), via Papa Paolo VI n.11

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.44 del 21/11/2019 e pubblicazione sul BURL n.1 del 08/01/2020 - Variante n.1 al PGT vigente
Ambito:	consolidati residenziali
Norme tecniche di attuazione:	l'art.36 delle NTA del Piano delle Regole individua in questo ambito le aree già parzialmente edificate e sono consentiti l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati esistenti con i seguenti indici: - If indice di fabbricabilità: 1,5 mc/mq - Rc rapporto di copertura 30% - Ip indice di permeabilità: 30% - H altezza m 10. Stralcio del P.G.T. è allegato in stralcio alla presente sotto "1.2"

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinate (BG), via Papa Paolo VI n.15

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

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Calcinate (BG), via Papa Paolo VI n.11

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennio al 25/04/2001.**

In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 26/04/2001 al 24/03/2008.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 25/03/2008 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; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'atto è allegato alla presente sotto "5.1"

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 20/03/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/03/2008 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 130.000,00; Note: OMISSIS nata nelle OMISSIS il OMISSIS è debitrice ma non datrice di ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 07/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/2023 ai nn. OMISSIS; si precisa che per le due unità immobiliari è indicato l'indirizzo via Zerra n.SNC quando correttamente trattasi della via Papa Paolo VI n.15 per l'abitazione e n.11 per il box.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica; A rogito di OMISSIS in data 12/09/1995 ai nn. OMISSIS; Registrato a Romano di Lombardia in data 15/09/1995 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/09/1995 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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 di tipo economico [A3] sito in , via Papa Paolo VI n.15

No

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in , via Papa Paolo VI n.11

No

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinate (BG), via Papa Paolo VI n.15

Identificativo corpo: B**Garage o autorimessa [G] sito in Calcinate (BG), via Papa Paolo VI n.11****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.000-1.100,00.**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:** € 0,00.

L'amministratore ha comunicato che gli esecutati sono in regola con il versamento delle spese condominiali

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** complessivamente 41,058/1000 per l'abitazione e l'autorimessa. Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali sono allegate all'atto OMISSIS in data OMISSIS, Trascritto a OMISSIS il 05/12/1997 ai nn.OMISSIS**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - il vano scala è dotato di ascensore condominiale**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Note Indice di prestazione energetica:** l'abitazione è priva di APE**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**Avvertenze ulteriori:** *L'IMMOBILE E' PRIVO DI ABITABILITA' E/O AGIBILITA'***9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione p.1	sup lorda di pavimento	70,10	1,00	70,10
Balcone p.1	sup lorda di pavimento	10,50	0,25	2,63
Ripostiglio p.Int	sup lorda di pavimento	3,40	0,30	1,02
		84,00		73,75

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa p.Int	sup lorda di pavimento	17,40	1,00	17,40
		17,40		17,40

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di abitazione con autorimessa da alienare in unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcinate (BG), via Papa Paolo VI n.15
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Calcinate (BG), via Papa Paolo VI n.11
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale, ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Tra i fattori positivi che influenzano la stima la zona residenziale ove è ubicato l'immobile (a ridosso del centro storico di Calcinate), i servizi presenti in zona (come l'ospedale), il riscaldamento autonomo, la dotazione di autorimessa e la dotazione di ascensore comune nel vano scala.

Di contro, negativamente, le rifiniture interne (di tipo normale), l'edificio condominiale di medie dimensioni (sempre difficile da gestire), la minima dotazione di isolamento termico (già obbligatorio all'epoca di costruzione ma poco performante), le condizioni manutentive delle parti comuni (mai oggetto di interventi manutentivi dopo la costruzione), la mancanza di privacy per il bagno dell'abitazione (dal balcone dell'adiacente abitazione si guarda direttamente nella finestra dello stesso) e la mancanza di abitabilità e/o agibilità dell'intero edificio (sia per le parti comuni che ovviamente anche per le due unità immobiliari in parola).

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare residenziale con un surplus di offerte e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 30-40%) in particolare per gli immobili non di pregio, in zone non centrali ed oggetto di procedura esecutiva come quello in parola e con la crisi internazionale e l'incertezza economica che stiamo vivendo, non si intravedono a breve possibilità di aumento dei prezzi. Anche la normativa sulle case green parzialmente già introdotta dalla Comunità Europea potrebbe ulteriormente rendere meno appetibili gli immobili di classe energetica poco performante come quello in parola.

Non stupisca se il prezzo dichiarato nell'atto di acquisto e quello concesso con il mutuo fondiario è di gran lunga superiore a quello base d'asta proposto dalla presente ma all'epoca il mercato immobiliare era nel massimo periodo di espansione e dei prezzi ed, inoltre, si finanziava l'intero prezzo di acquisto oltre alle spese di mediazione, notarili e tasse

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Calcinate;

Altre fonti di informazione:

- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare consultabile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate
- Listino prezzi immobili Bergamo e provincia anno 2022
- Casa & Terreni osservatorio immobiliare Bergamo e provincia anno 2022.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Calcinate (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.1	70,10	€ 800,00	€ 56.080,00
Balcone p.1	2,63	€ 800,00	€ 2.104,00
Ripostiglio p.Int	1,02	€ 800,00	€ 816,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 59.000,00
Valore corpo	€ 59.000,00
Valore complessivo intero	€ 59.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.000,00

B. Garage o autorimessa [G]**Calcinatè (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa p.Int	17,40	€ 700,00	€ 12.180,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.180,00
Valore corpo			€ 12.180,00
Valore complessivo intero			€ 12.180,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.180,00

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 di tipo economico [A3]	73,75	€ 59.000,00	€ 59.000,00
B	Garage o autorimessa [G]	17,40	€ 12.180,00	€ 12.180,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e stimolo alienazione	€ 10.677,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Arrotondamento	€ -3,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 59.000,00
Valore diritto e quota	€ 59.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.000,00
---	-------------

Alzano Lombardo 03-07-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Giosuè Rota
