

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 132/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla
Codice fiscale: BRMMCR71A61A794Z
Partita IVA: 02842450161
Studio in: Via Talamone 7 - 24126 Bergamo
Telefono: +39 3393988711

Email: mariacristina.brembilla@gmail.com
Pec: mariacristina.brembilla@archiworldpec.it

Beni in **Osio Sotto (BG)**
Via Armando Diaz n.17

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Trilocale con cantina ed autorimessa	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Trilocale con cantina ed autorimessa	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Trilocale con cantina ed autorimessa	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Trilocale con cantina ed autorimessa	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Trilocale con cantina ed autorimessa	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo: Trilocale con cantina ed autorimessa	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Trilocale con cantina ed autorimessa	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: Trilocale con cantina ed autorimessa	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.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2023 alle 11.15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRICE

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla

Data nomina: 16-05-2023

Data giuramento: 18-05-2023

Data sopralluogo: 07-07-2022

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati alla luce delle richieste contenute nel mandato della Giudice dell'Esecuzione. Si elencano di seguito alcune date indicative e non esaustive, coincidenti con alcuni momenti dello svolgimento dell'incarico:

18.5.2023 visura catastale, mappa catastale

19.5.2023 visure planimetriche

25.5.2023 Ispezione per reperimento atto di provenienza

09.06.2023 Protocollazione richiesta accesso atti

27.06.2023 Evasione richiesta accesso atti

03.07.2023 Inoltro Pec al Comune per richiesta approfondimento ricerche archivio pratiche edilizie

07.07.2023 Primo sopralluogo appartamento ed autorimessa

13.09.2023 Accesso Ufficio Tecnico Comune di Osio per approfondimento accertamenti pratiche edilizie ed Ufficio Anagrafe per rilascio certificato di residenza e stato civile

20.09.2023 Richiesta contact center Agenzia delle Entrate – Territorio per rettifica n. civico in visura catastale

29.09.2023 Sopralluogo cantina con caposcala "Condominio Gianna", a seguito contatti con amministratore e accertamenti ubicazione cantina e relativa chiave

02.10.2023 Visura storica aggiornata appartamento, a seguito evasione istanza di rettifica numero civico. Visure ipotecarie. Contatti con amministratore e con tecnico in passato incaricato per verifica fattibilità bonus 110

Beni in **Osio Sotto (BG)**
Via Armando Diaz n.17

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Trilocale con cantina ed autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Armando Diaz n.17

Note: Trilocale ubicato al primo piano di edificio condominiale, con cantina ed autorimessa singola al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Secondo quanto appreso dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Osio Sotto (BG), al momento della richiesta del Certificato di Residenza, sarebbero in corso accertamenti circa l'effettiva residenza, risultando l'esecutato non reperibile.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La medesima quota e tipologia di diritto riguarda anche l'autorimessa al fg.7, mapp.1832, sub.30.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 7, particella 1832, subalterno 4, scheda catastale vedi allegato 3D alla presente perizia, indirizzo Via Armando Diaz n.17, scala A, piano 1-S1, comune Osio Sotto (BG), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie tot.mq.106, tot. escluse aree scoperte mq.102, rendita € 340,86

Derivante da: Variazione toponomastica del 02.10.2023 pratica n. BG0124952 in atti dal 02/10/2023 ed, in precedenza, variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie. Impianto meccanografico del 30.6.1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Si rimanda ai millesimi di proprietà indicati nella trattazione inerente le spese condominiali.

Confini: Confini da nord in senso orario dell'appartamento: prospetto su giardino comune, in parte giardino comune e in parte appartamento proprietà di terzi, pianerottolo comune e prospetto su cortile veicolare comune, prospetto su cortile veicolare comune sino a chiudere. Confini da nord in senso orario della cantina: altra u.i. su due lati, corridoio comune, altra unità immobiliare sino a chiudere.

Note: Non risulta, nella banca dati catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG), il OMISSIS (c.f. OMISSIS), foglio 7, particella 1832, subalterno 30, scheda catastale vedi allegato 3C alla presente perizia, indirizzo Via Armando Diaz n.15, scala A, piano S1, comune Osio Sotto (BG), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq., superficie 34 mq., rendita € 42,04

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie. Impianto meccanografico del 30.6.1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Si rimanda ai millesimi di proprietà indicati nella trattazione inerente le spese condominiali.

Confini: Confini da nord in senso orario: autorimessa proprietà di terzi, terrapieno e giardino comune, altra unità immobiliare, cortile veicolare comune.

Note: Non risulta, nella banca dati catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

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

I dati catastali delle u.i. risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: Constatata in sede di sopralluogo l'inesattezza del numero civico dell'appartamento riportato in visura (civ.15 anzichè 17), la sottoscritta ha effettuato una richiesta di rettifica toponomastica, mediante istanza inoltrata tramite "contact center" all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Bergamo (Istanza prot.n.23184466 del 21.9.2023 cfr.all.3F) per una più corretta identificazione dell'immobile, in osservanza al quesito n.6 dell'incarico ricevuto dalla G.E. Le ricevute di dette istanze sono allegata alla presente perizia. Si è provveduto altresì ad effettuare visure catastale storica aggiornata anch'esse allegata, ad avvenuta evasione della richiesta di rettifica. Si segnala che la mappa vigente di Catasto Terreni non risulta aggiornata allo stato dei luoghi in quanto il perimetro del mappale n.1832, su cui sorge il fabbricato, non coincide con il perimetro della recinzione del lotto ma comprende aree oggi destinate a sede stradale, parcheggi, parco pubblico, passaggio altrà di proprietà. Ciò può essere dovuto alla mancata registrazione in banca dati catastale di frazionamenti redatti in passato o, addirittura, alla mancata redazione degli stessi.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento, sito al piano primo (secondo fuori terra) di edificio condominiale di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, ultimato nel 1974, con autorimessa e cantina pertinenziale site al piano seminterrato. L'edificio - denominato "Condominio Gianna"- consta di n.24 appartamenti ed altrettante autorimesse. Si compone di due vani scala con accessi pedonali dai civici 15 e 17 di via Diaz e di unico cortile interno con accesso carrale da via Diaz snc. L'area antistante gli accessi pedonali al fabbricato è tenuta a verde piantumato ed è parte comune. Via Diaz è a doppio senso con ampia dotazione di parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze del fabbricato è presente un parco pubblico. La zona è prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici condominiali costruiti in epoche diverse, in posizione semicentrale nel Comune di Osio Sotto, ad ovest della S.P. 525 del Brembo, strada provinciale che collega Bergamo con la Provincia di Milano. Il comune, che conta circa 12.600 abitanti, è situato nella pianura centrale bergamasca e dista circa 10 chilometri a sud-ovest dal capoluogo orobico. Il territorio ha un'estensione di circa 7,59 Km quadrati e confina con i Comuni di Boltiere, Brembate, Filago, Levate, Osio Sopra, Verdellino. La vicina Dalmine è servita da casello autostradale A4 Milano-Brescia, mentre Zingonia ospita l'Ospedale San Marco.

Caratteristiche zona: semicentrale NON di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scarso con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze, Parco comunale Diaz nelle immediate vicinanze

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Bergamo Trasporti Sud linea V20 Bergamo-Dalmine-Treviglio 450 m.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Trilocale con cantina ed autorimessa**

I beni oggetto di perizia sono ubicati in Comune di Osio Sotto (BG), in edificio denominato "Condominio Gianna", composto di vani scala con accessi pedonali civici 15 e 17 e di unico cortile interno con accesso carrale da via Diaz snc.

Trattasi di trilocale ad uso abitativo, posto al piano primo (secondo fuori terra) e delle sue pertinenze (autorimessa e cantina), ubicati in condominio di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato.

L'unità abitativa consta d'ingresso con corridoio, soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno e due balconi, uno con accesso da soggiorno e cucina, l'altro con accesso da camera matrimoniale.

La costruzione risale al 1973.

Esternamente l'edificio presenta finiture tipiche dell'epoca di costruzione con prospetti intonacati con

intonaco plastico colorato e fasce marcapiano in cls a vista.

Le solette dei balconi sono in c.a. a vista, i parapetti frontali dei balconi sono in elementi metallici, mentre quelli laterali sono anch'essi in c.a..

Non è stato possibile accertare le caratteristiche materiche del manto di copertura che nel progetto originario è descritto come "manto di tegole in cemento".

Si segnalano canne fumarie esterne in acciaio (aggiunte probabilmente in epoca successiva, quando si è proceduto a rendere autonomo il riscaldamento delle singole unità abitative).

L'accesso dall'esterno al civico n.17 avviene tramite cancellino in ferro verniciato monobattente (con serratura rotta al momento dei sopralluoghi) ed il vialetto in piano pavimentato in porfido.

La porta di accesso al vano scala è in metallo con specchiature in vetro, il vano scala è provvisto di ascensore a partire dal piano rialzato rispetto alla quota di accesso dall'esterno che è raccordata da quattro gradini che costituiscono di fatto ostacolo all'accessibilità di persone con ridotte capacità motorie. Uno dei gradini risulta sbeccato e l'atrio e il vano scale si presentano in condizioni di carente manutenzione.

L'ingresso all'unità immobiliare dal vano scala condominiale avviene tramite porta blindata.

La superficie calpestabile interna del solo appartamento (balconi esclusi) è di circa mq. 83, quella commerciale di circa mq 97.50.

Il pavimento della zona giorno (soggiorno e cucina) è in piastrelle di ceramica, formato quadrato, posate in diagonale di cm.33x33 con zoccolino battiscopa nel medesimo materiale.

Le pareti della cucina sono rivestite da piastrelle cm.25x20 fino ad una altezza di cm.193.

Il bagno è rifinito di pavimento in piastrelle di ceramica di cm. 20x33 con rivestimento dello stesso formato sino ad un'altezza di cm. 207; è completo di sanitari a terra in ceramica (lavandino, wc con cassetta esterna, bidet e vasca da bagno cm 70x170) e relativa rubinetteria con miscelatori.

Le camere da letto sono rifinite con pavimento in parquet a quadrotti e relativo zoccolino.

L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,90

Il pavimento del balcone è in piastrelle da cm. 16x16; l'altezza del parapetto è pari a cm.100.

Ad eccezione del pavimento in legno delle camere, gli altri pavimenti pavimenti, incluso quello dei balconi, paiono più recenti rispetto all'epoca di costruzione del fabbricato.

Gli infissi dell'appartamento, presumibilmente di recente sostituzione, sono in p.v.c. con specchiature in vetro stratificato e tapparelle avvolgibili in p.v.c. Si segnalano difetti nell'avvolgimento di alcune tapparelle.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e le porte interne sono in legno a battente ad eccezione della porta scorrevole, filo muro interno, in cucina.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a radiatori con caldaia murale sul balcone della zona giorno.

La caldaia risulta datata e durante il sopralluogo non è stato possibile accertarne l'effettivo funzionamento.

E' presente piccola cassaforte murata in soggiorno.

L'appartamento è dotato di cantina pertinenziale, al piano seminterrato, con superficie lorda di circa mq 5.25 e netta calpestabile di circa mq 4.77, l'altezza interna della cantina è di m. 2.20.

La cantina presenta pavimento in cls liscio e porta a battente metallica con chiusura a lucchetto. L'accesso avviene dalla scala interna e dal cortile mediante corridoio comune.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di autorimessa interrata singola con superficie interna netta di circa mq 20.80, accessibile dal cortile veicolare asfaltato in carente stato manutentivo.

L'accesso carrale è dotato di cancello metallico monobattente ad apertura elettrica. Non è stato possibile accertarne l'effettivo funzionamento.

Il pavimento dell'autorimessa è in cemento liscio, la porta basculante d'accesso è in lamiera verniciata ad apertura manuale. L'altezza interna della stessa autorimessa è di mt 2.20.

Superficie complessiva di circa mq 117,25

E' posto al piano: Per l'unità abitativa: piano 1° (2° fuori terra). Per l'autorimessa e la cantina: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. Per l'unità abitativa: m.2.90 c.a. - Per autorimessa e cantina : m.2.20

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

Stato di manutenzione generale: carente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa si presenta in un carente stato conservativo con macchie di umidità riscontrate prevalentemente lungo alcuni spigoli interni (in corrispondenza dei cosiddetti "ponti termici"), sul soffitto del bagno e sulla parete tra camera n.2 e bagno, come documentato dalla documentazione fotografica (cfr.allegato n.4, foto n.13,16,20,21,22). L'autorimessa e la cantina si presentano in condizioni sufficienti.

Anche i prospetti esterni e le parti comuni interne (atrio e vano scala, cortile veicolare) si presentano in condizioni di carente manutenzione.

L'amministratore condominiale ha segnalato la difficoltà attuale nel far fronte a costi manutenzione ascensore e cancello elettrico e la prevista futura necessità di intervento di manutenzione sulla copertura.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato. apertura: elettrica condizioni: scarse Note: Non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento dell'apertura elettrica.
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato. apertura: elettrica condizioni: da sottoporre a manutenzione Riferito limitatamente a: Accesso carrale al cortile veicolare.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: pvc protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: discrete Note: Serramenti recenti in PVC di tipo economico. Specchiature in vetro stratificato. Davanzali interni anch'essi in pvc. Alcuni tappi ferma-tapparelle sono da sostituire per evitare l'avvolgimento completo sul rullo, con il blocco della tapparella stessa.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Basculante materiale: metallo verniciato condizioni: da sottoporre a riparazione e manutenzione Note: Basculante ad apertura manuale con serratura difettosa al momento del sopralluogo e vernice scrostata.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Note: Porte interne di tipo economico, tutte a battente ad eccezione della porta scorrevole raso-muro all'interno della cucina. Il coprifilo della porta della camera da letto matrimoniale risulta da assoggettare ad intervento di ripristino (cfr.all.4A, foto n.19).
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Intonaco plastico colorato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: asfalto condizioni: carenti Riferito limitatamente a: Cortile veicolare condominiale
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone Riferito limitatamente a: Viale di accesso condominiale dal cancellino pedonale alla porta del vano scala in piano
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pavimenti in ceramica/gres porcellanato condizioni: discrete Note: Il pavimento di ingresso, disimpegni, cucina e soggiorno è in piastrelle di ceramica da cm.33x33, con posa diagonale e battiscopa nel medesimo materiale. Il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica formato cm.33x20, il rivestimento è in piastrelle di ceramica formato cm.33x20 fino ad un'altezza

	di m.2.07. il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica da cm.25x20 fino ad un'altezza di circa cm.193. Il pavimento dei balconi è in piastrelle di gres da esterni formato cm.16x16.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cemento lisciato . condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Autorimessa.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Unità abitativa.
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti Note: Scala in c.a. con rivestimento in marmo.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite.
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Caldaia murale, non recente, in parete esterna sul balcone della zona giorno. Non è stato possibile accertare il funzionamento dell'impianto in sede di sopralluogo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1974
<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>	Autonomo a radiatori con caldaia a metano
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Ignota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	L'ascensore è situato al piano rialzato (cfr.foto n.5) ed accessibile solo dopo aver salito quattro gradini in prossimità della porta di accesso all'ingresso del condominio. Non serve il piano interrato
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 99 R.C. e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/07/1973 al n. di prot. 1707

Rilascio in data 23/10/1973 al n. di prot. 1707

Abitabilità/agibilità in data 13/10/1975 al n. di prot. 35/75

NOTE: Come attestato dall'autorizzazione di abitabilità e dalle dichiarazioni di inizio e fine lavori, le opere ebbero inizio in data 27.03.1973 e termine a fine dicembre 1974. Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato n.5 alla presente perizia.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Trilocale con cantina ed autorimessa.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Armando Diaz n.17**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La comparazione tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione originaria dell'appartamento riportata sulla Licenza Edilizia originaria, a fronte di un impianto distributivo dei locali sostanzialmente conforme, ha rilevato la leggera traslazione della parete di delimitazione del bagno (per allargamento dello stesso) in direzione della camera n.2 e l'omissione grafica di una lesena nel ripostiglio e dell'arco posto a delimitazione dell'ingresso. L'autorimessa è stata realizzata in una porzione del grande locale destinato a "stenditoio" (si presume comune) nella Licenza Edilizia originaria (1973). Si segnala che anche le altre autorimesse dello stesso corpo di fabbricato (civ.17) hanno inglobato la superficie della retrostante parte di tale originario locale stenditoio e che l'accatastamento del 22.09.1975 rappresenta l'autorimessa così come di fatto è in realtà. Per ulteriori dettagli si rinvia agli allegati nn.4 e 5 alla presente perizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia SCIA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
<i>Pratica edilizia SCIA in sanatoria, con sanzione prevista nella misura minima di 516 euro da versarsi al Comune. Costo ipotizzato comprensivo della suddetta sanzione, esclusi diritti di segreteria, iva e contributo cassa previdenziale del/della professionista incaricato/a.</i>	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'unico titolo abilitativo rinvenuto (cfr. allegati n.4 e 5) sono emerse alcune lievi (non sostanziali) difformità interne all'appartamento seguito sinteticamente descritte. Traslazione della parete tra camera n.2 e bagno per l'ampliamento di quest'ultimo, con conseguente modifica dell'ingresso alla suddetta stanza, mancata rappresentazione di arco con spallette di sostegno tra ingresso e disimpegno, omessa rappresentazione della lesena nel ripostiglio. Si segnala altresì una difformità relativa alla finestra del soggiorno sul prospetto est, probabilmente risalente all'epoca di realizzazione in quanto presente nella medesima posizione a tutti i piani dell'edificio ma non prevista nella tavola dei prospetti esterni dell'originaria Licenza Edilizia. Si fa presente, inoltre, che l'autorimessa è stata realizzata in porzione di locale destinato - nella Licenza Edilizia originaria - a locale stenditoio, presumibilmente comune. All'emergere delle difformità sin qui illustrate (e nello specifico, di quella relativa alla realizzazione dell'autorimessa in una parte del locale originariamente da destinarsi a locale stenditoio) la sottoscritta ha richiesto al personale dell'Ufficio Tecnico Comunale - tramite pec in data 3.7.2023- un approfondimento delle ricerche archivistiche, per verificare l'eventuale esistenza di pratiche successive, varianti, sanatorie e/o condoni il cui esito negativo - già emerso durante la prima ricerca in data 27.6.2023 è stato confermato in sede di appuntamento presso l'Ufficio Tecnico in data 13.9.2023. Si è successivamente fissato -tramite l'amministratore condominiale- un sopralluogo in sito che ha permesso di identificare ed aprire la cantina di pertinenza e di constatare altre difformità diffuse al piano seminterrato tra le quali si segnala l'allungamento delle autorimesse sino ad inglobare il retrostante originario locale stenditoio e la mancata realizzazione dello scivolo di ingresso carrale che avrebbe dovuto essere realizzato, secondo il progetto originario, parallelamente al prospetto nord, ove oggi si riscontra la presenza di un passo carrale di accesso ad altro fabbricato (cfr.allegato n.5 tav.1-2). L'amministratore ha riportato, inoltre, che dette difformità sono state segnalate ai

Condòmini, alcuni anni orsono, a seguito di uno studio di fattibilità per la valutazione della possibilità di ricorrere a interventi assoggettabili all'ecobonus 110%. La ricerca archivistica effettuata in detta circostanza aveva confermato l'assenza di altri titoli edilizi successivi a quello originario e data l'onerosità della sanatoria il Condominio aveva deciso di non procedere. Da colloqui con il personale dell'ufficio tecnico la regolarizzazione mediante pratica di SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria consentirebbe di sanare le difformità interne all'appartamento ed all'autorimessa (che costituisce comunque SNR, al pari dello stenditoio) ed anche l'apertura della finestra nel locale soggiorno. Certamente per le modifiche esterne e su parti comuni sarebbe auspicabile sanatoria presentata a nome del Condominio. Rimane, in ogni caso, da chiarire a livello condominiale la questione dell'utilizzo di superficie presumibilmente originariamente di uso comune (così come si presume fosse il grande locale lavanderia) per la realizzazione di autorimessa privata nel caso specifico in esame e per l'ampliamento di tutte le altre.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Trilocale con cantina ed autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Armando Diaz n.17

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.28 del 11.09.2018
Zona omogenea:	A destinazione residenziale di contenimento
Norme tecniche di attuazione:	4.3.3 N.T.A. (cfr. All.2B alla presente perizia). Sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia e urbanistica di riqualificazione con il mantenimento della volumetria esistente. Il testo completo delle NTA è consultabile sul sito del Comune di Osio Sotto o su portale Multiplan PGTweb di Regione Lombardia.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione con il Comune di Osio Sotto per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e per altri impegni al fine della costruzione oggetto della licenza edilizia originaria
Estremi delle convenzioni:	Registrata a Bergamo il 26.10.1973 al n.899 Mod.2°-3a serie Privati - a richiesta delle parti.
Obblighi derivanti:	Non specificato

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Trilocale con cantina ed autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Armando Diaz n.17

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve ampliamento del bagno mediante traslazione del tavolato di delimitazione verso la camera n.2, omessa rappresentazione dell'arco a delimitazione dell'ingresso e della lesena nel ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale, comportante scorporo della cantina da raffigurarsi su apposita planimetria con separata rendita, classamento ed attribuzione nuovi identificativi catastali.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Denuncia di variazione catastale, comportante scorporo della cantina da raffigurarsi su apposita planimetria con separata rendita, classamento ed attribuzione nuovi identificativi catastali. Si espone costo indicativo della prestazione professionale quantificabile in €.450,00 (escluso IVA e contributo previdenziale) a cui si aggiungono €.100 di tributi catastali per la presentazione delle due nuove planimetrie.</i>	€ 550,00
Totale oneri: € 550,00	

Informazioni in merito alla conformità catastale: La comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento, a fronte di un impianto distributivo dei locali sostanzialmente conforme anche per quanto attiene le aperture esterne (cfr. conformità edilizia), ha rilevato la leggera traslazione della parete di delimitazione del bagno (per allargamento dello stesso) in direzione della camera n.2 e l'omissione grafica di una lesena nel ripostiglio e dell'arco posto a delimitazione dell'ingresso. Il perito estimatore ritiene, comunque, che dette lievi discrepanze non siano tali da richiedere un aggiornamento della planimetria catastale in sede di redazione della presente perizia, dal momento che tali lievi difformità non incidono sulle rendite catastali, non modificando consistenza e classamento. Inoltre, il rifacimento della planimetria catastale per aggiornare queste piccole discrepanze - secondo le vigenti disposizioni catastali di cui alla nota Agenzia delle Entrate prot. n. 223119 del 4.6.2020 - comporterebbe lo scorporo della cantina dalla planimetria dell'appartamento con attribuzione di nuovi identificativi catastali (nn. subalterni) che risulterebbero differenti rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento. Si indicano, comunque in questa sede, i costi di aggiornamento catastale in quanto lo stesso è richiesto a coronamento di pratiche di sanatoria, quale quella ipotizzata nella presente perizia per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, per le quali si fa rimando all'apposita trattazione. La rappresentazione in planimetria catastale di cantina ed autorimessa rispettiva lo stato dei luoghi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 13/12/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La formalità riguarda entrambi i beni pignorati: unità abitativa con cantina ed autorimessa. Si rimanda all'allegato n.6L alla presente perizia per nota di trascrizione dell'atto antecedente.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/12/2007 al 21/09/2015. 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.

Note: La formalità riguarda entrambi i beni pignorati: unità abitativa con cantina ed autorimessa.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/09/2015 al 16/06/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Alla data del 21.09.2015, come risulta da visura catastale storica, i beni di cui trattasi risultavano in comproprietà con OMISSIS (n. OMISSIS a OMISSIS -FG- OMISSIS) per quota di 1/15, OMISSIS (n. OMISSIS a OMISSIS) per quota di 1/15, OMISSIS (n. OMISSIS a OMISSIS- OMISSIS) per quota di 1/15, OMISSIS (n. OMISSIS a OMISSIS - c.f. OMISSIS) per quota di 1/15. OMISSIS (n. 26.04.1941 a OMISSIS - c.f. . OMISSIS per la quota di 10/15. Si segnala trascrizione e sua rettifica (allegati 6G e 6F alla presente perizia).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/05/2017 al 16/06/2017. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Alla data del 19.05.2017, come risulta da visura catastale storica, i beni di cui trattasi risultavano in comproprietà con OMISSIS (n. OMISSIS a OMISSIS -FG- OMISSIS), OMISSIS (n. OMISSIS a OMISSIS), OMISSIS (n. OMISSIS a OMISSIS- OMISSIS), OMISSIS (n. OMISSIS a OMISSIS - c.f. OMISSIS) tutti per la quota indivisa di 1/5.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/06/2017 al 06/05/2019. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A OMISSIS, la piena proprietà degli immobili è pervenuta per essersela attribuita mediante atto di divisione del 01.06.2017 con i comproprietari OMISSIS (n. OMISSIS a OMISSIS -FG- OMISSIS), OMISSIS (n. OMISSIS a OMISSIS), OMISSIS (n. OMISSIS a OMISSIS- OMISSIS), OMISSIS (n. OMISSIS a OMISSIS - c.f. OMISSIS) e lo stesso OMISSIS, ognuno per la quota di 1/5. Formalità relativa ad entrambe le unità immobiliari oggetto di perizia. Per ulteriori dettagli, si rinvia all'atto e alla relativa nota di trascrizione all.6D alla presente perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/05/2019 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: La formalità riguarda entrambi i beni pignorati: unità abitativa con cantina ed autorimessa. Per ulteriori dettagli, si rinvia all'atto e alla relativa nota di trascrizione all.6B alla presente perizia.

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

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 06/05/2019 ai nn. OMISSIS in data 10/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: Grava su entrambe le unità immobiliari oggetto di perizia.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 08.01.2021; A rogito di OMISSIS in data 27/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale con cantina ed 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: Trilocale con cantina ed autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Osio Sotto (BG), Via Armando Diaz n.17

i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 670 (diconsi euro seicentasettanta/00) escluso consumi acqua.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 4.060,05 (diconsi quattromilaesessantaeuro/05).

Dal rendiconto gestione condominiale ordinaria 2022, fornito dalla Im-mobile srl che amministra il Condominio Gianna, risultano a carico dell'immobile pignorato, per l'anno 01.01.2022-31.12.2022 spese ordinarie insolte per l'importo di € 723,38 a cui si aggiungono spese arretrate per oneri di gestione anni precedenti per € 2.261,29 e residuo spese straordinarie (consulenza tecnica relativa alla fattibilità ecobonus anni 2020-2023) per € 406,80, che portano il totale dovuto ad € 3.391,47 (diconsi tremilatrecentonovantuneuro/47). Il preventivo di gestione per l'esercizio ordinario dell'anno 2023 prevede un importo complessivo di € 668,58 che fanno ammontare il totale delle spese dovute ad € 4.060,05 (diconsi quattromilaesessantaeuro/05). E' stato suddiviso il pagamento dell'intero importo dovuto in 4 rate con scadenze rispettivamente il 15.06, il 31.07, il 30.09 e il 30.11.2023; alla data della stesura della seguente perizia risultano insolte le prime tre rate precisamente di € 3.558,63 (3391,48 residuo al 31.12.22 e € 167,15 1a rata spese condominiali da preventivo) € 167,15 (2a rata spese condominiali da preventivo) e € 167,15 (3a rata spese condominiali da preventivo). Il condominio non è fornito di un proprio regolamento condominiale come riportato nella nota sintetica esplicativa della gestione all'interno del rendiconto condominiale ordinario 2022. Per ulteriori dettagli, si rimanda alla documentazione allegata alla presente perizia (all.7).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Si rinvia alla documentazione inerente le spese condominiali che riporta 45,47/1000. per le spese patrimoniali e generali, 42,08/1000 per le spese inerenti la scala B al civico 17 e 33,33/1000 per quanto riguarda la parte fissa del calcolo dei consumi d'acqua.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'ascensore è ubicata al piano rialzato per raggiungere il quale è necessario salire n.4 scalini non serviti da montascale (Cfr. foto n.5 allegato n.4A).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 165.08 - classe energetica G

Note Indice di prestazione energetica: Da interrogazione on line del Catasto Energetico CENED di Regione Lombardia, risulta attestato di prestazione energetica (A.P.E.) codice identificativo n.1615300005519 valido sino al 08.04.2029.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile non è vincolato ex D.Lgs.42/2004.

Avvertenze ulteriori: Non risultanti.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Trilocale con cantina ed autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base degli elaborati grafici rinvenuti (planimetrie catastali ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie), confortati da riscontri metrici in sito.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	97,50	1,00	97,50
Balconi	sup	14,50	0,33	4,79
Cantina	sup lorda di pavimento	5,25	0,10	0,53
		117,25		102,81

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:

Trilocale con cantina ed autorimessa 1. Autorimessa	Posto al piano S1 Seminterrato Composto da Autorimessa Svilupa una superficie complessiva di 20.80 mq ca.(superficie utile) -23 mq. ca. (SLP) mq Destinazione urbanistica: - Valore a corpo: € 14.000
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura e le caratteristiche dei beni pignorati (trilocale con cantina ed autorimessa pertinenziali), non sussistono i presupposti per una divisione in più lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il C.T.U. accedeva all'immobile ed alle sue pertinenze mediante chiavi messe a disposizione dal custode giudiziario. Come risulta dalla relazione del Custode del 20.6.2023, depositata nel fascicolo della procedura, le chiavi sono state consegnate allo stesso dal signor OMISSIS (c.f. OMISSIS), nato in OMISSIS l'OMISSIS, munito di regolare contratto di locazione dell'immobile, che ha rilasciato l'immobile in data 15.06.2023. Pertanto, alla data odierna, l'immobile è OMISSIS da persone e le chiavi sono nella disponibilità del Custode.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo sintetico, è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è pertanto tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari simili a quelle in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati per pervenire al più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame.

La stima dell'autorimessa è stata eseguita a corpo, considerando le dimensioni, la capienza, la razionalità

d'uso e le finiture, e consultando i valori di autorimesse simili in vendita nella zona e riportate nei listini dei prezzi degli immobili (cfr.all.8 - Riferimenti stima).

In generale, hanno influito positivamente nella stima degli immobili pignorati i seguenti fattori:

- l'ubicazione dell'edificio di cui è parte l'immobile, in zona tranquilla e verdeggiante, con traffico scarso e buona possibilità di parcheggio;
- l'ubicazione dell'appartamento al secondo piano;
- l'ampiezza interna dei singoli locali e la loro altezza;
- l'esposizione su tre lati dell'appartamento e la dotazione di due balconi;
- la dotazione di serramenti esterni recenti;
- la dotazione di impianto di riscaldamento autonomo;
- la dotazione di autorimessa, singola ma abbastanza profonda, e di cantina esclusiva.

Hanno influito, invece, negativamente i seguenti fattori:

- il carente stato di manutenzione sia del fabbricato che dell'appartamento;
- l'ubicazione in fabbricato datato con caratteristiche popolari;
- il mancato rinvenimento di certificazioni impianti;
- le finiture interne dell'appartamento di tipo economico;
- l'assetto distributivo interno dell'appartamento con lungo corridoio d'accesso;
- l'assenza di un secondo servizio igienico o lavanderia;
- la classe energetica del fabbricato (F).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Osio Sotto (BG) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet:

www.immobiliare.it

www.idealista.it

Agenzie immobiliari di zona

Valori OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Osio Sotto (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022", 28ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per edifici residenziali in Osio Sotto (BG) i seguenti parametri medi:

- per edifici residenziali semi-recenti (20-50 anni) un valore minimo di 500 €/mq. ed un massimo di 900 €/mq.;
- autorimesse singole a corpo un valore minimo di €10.000 ed un massimo di €15.000.

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa & Terreni osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.14-2022) che, con riferimento al Comune di Osio Sotto, riporta i seguenti parametri medi:

- per edifici residenziali non recenti (15-40 anni) un valore minimo di 1.000 €/mq. ed un massimo di 1.100 €/mq.;
- per autorimesse singole a corpo un valore minimo di €13.000 ed un massimo di €15.000.

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia all'allegato n.8 alla presente perizia.

Sono anche stati visionati i valori OMI che per abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, nel centro abitato di Osio Sotto (BG) indicano valori di mercato compresi tra €/mq.830 e €/mq.1.050, mentre per le autorimesse indicano valori di mercato compresi tra €/mq.500 e €/mq.650. Per ulteriori dettagli si rinvia all'allegato n.8 "Riferimenti stima"..

12.3 Valutazione corpi:**Trilocale con cantina ed autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Osio Sotto (BG), Via Armando Diaz n.17**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	97,50	€ 950,00	€ 92.625,00
Balconi	4,79	€ 950,00	€ 4.550,50
Cantina	0,53	€ 950,00	€ 503,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.679,00
Arrotondamento detrazione di € 79.00			€ -79,00
Valore corpo			€ 97.600,00
Valore accessori			€ 14.000,00
Valore complessivo intero			€ 111.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Trilocale con cantina ed autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	102,81	€ 111.600,00	€ 111.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.160,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.060,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.550,00
Necessità di ripristino coprifilo porta camera n.1, ripristino piana calorifero cucina, aggiustamento tapparelle, trattamento manifestazioni di umidità.	€ -2.830,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 90.000,00
Valore diritto e quota	€ 90.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA.

Allegati

All.1 Certificati

1A – Certificato contestuale di residenza, di stato civile

All.2 Inquadramento territoriale ed urbanistico

2A – Inquadramento territoriale:

Ubicazione immobile nel territorio di Osio Sotto e confronto fotoaerea/mappa catastale

2B – Inquadramento urbanistico:

P.G.T. Piano delle Regole Variante 2

stralcio TAV.R3B 3 b (Tavola della disciplina del territorio - fuori scala)

ed art.4.3.3 N.T.A.

All.3 Documentazione catastale

3A – Mappa vigente di Catasto Terreni

3B – Planimetria catastale fg.7, mapp.1832, sub.4

3C – Planimetria catastale fg.7, mapp.1832, sub.30

3D – Visura storica con intestati fg.7, mapp.1832, sub.4

3E – Visura storica con intestati fg.7, mapp.1832, sub.30

3F – Protocollazione richiesta n.23184466 del 21/09/23 per rettifica indirizzo immobile in visura catastale, inviata ad Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo-Territorio e comunicazione avvenuta variazione

All.4 Rilievo fotografico

Planimetrie stato attuale e stato autorizzato

4A – Rilievo fotografico

4B1 – Pianta stato attuale appartamento con riferimenti alle fotografie

4B2 – Pianta appartamento stato autorizzato

4B3 – Pianta autorimessa stato attuale con riferimenti alle fotografie e pianta stato autorizzato

All.5 Licenza di costruzione ed abitabilità

5A – Licenza di costruzione n.99 del 23.10.1973 con elaborati grafici tav.1-2-3 (riproduzione fuori scala)

5B – Autorizzazione di abitabilità di casa n. 35 del 13.10.1975

5C – Attestato di prestazione energetica

All.6 Atto notarile di provenienza e visure ipocatastali

6A – Atto di compravendita OMISSIS n. OMISSIS Racc. del OMISSIS e relativa nota di trascrizione del OMISSIS nn. OMISSIS.

6B – Nota d'iscrizione del OMISSIS – nn. OMISSIS

Ipoteca Volontaria OMISSIS del OMISSIS n. OMISSIS.

6C – Nota di trascrizione del OMISSIS – nn. OMISSIS.

Accettazione tacita di eredità OMISSIS del OMISSIS n. OMISSIS.

6D – Nota di trascrizione del OMISSIS – nn. OMISSIS

Atto di divisione OMISSIS n. OMISSIS. del OMISSIS

6E – Nota di trascrizione del OMISSIS – nn. OMISSIS.

Accettazione tacita di eredità OMISSIS n. OMISSIS. del OMISSIS

6F – Nota di rettifica a trascrizione del OMISSIS.

Repertorio OMISSIS del OMISSIS Atto per causa di morte – Successione OMISSIS - Formalità di riferimento: Trascrizione n. OMISSIS del OMISSIS

6G – Trascrizione del OMISSIS – n. OMISSIS

Repertorio OMISSIS del OMISSIS Atto per causa di morte – Successione OMISSIS.

6H – Nota di trascrizione del OMISSIS nn. OMISSIS

Atto di compravendita notaio OMISSIS Rep. OMISSIS del OMISSIS

6I – Nota di trascrizione del OMISSIS – nn. OMISSIS.

Atto di compravendita OMISSIS. n. OMISSIS del OMISSIS

6L – Nota di trascrizione del OMISSIS - nn. OMISSIS R.G.

Atto di compravendita OMISSIS n. OMISSIS del OMISSIS

All.7 Documentazione spese condominiali

7A – Consuntivo Gestione ordinaria 01.01.2022 – 31.12.2022

7B – Consuntivo esercizio straordinario ecobonus periodo 01.01.2021 – 31.12.2022

7C – Preventivo Gestione ordinaria 01.01.2023 – 31.12.2023

All.8 Riferimenti stima

8A – Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022",

28ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

8B – Estratto da "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2022" – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.15-2022)

8C – Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (O.M.I. 2° semestre 2022)

All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali beni periziati

07-10-2023

L'Esperta alla stima
Arch. Mariacristina Brembilla

