



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 126/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA - RETTIFICA



Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi
Codice fiscale: TRSGMN67E41A794U
Studio in: via Santa Caterina 60 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231743
Fax: 035 231743
Email: germana.trussardi@libero.it
Pec: germana.trussardi@archiworldpec.it



Beni in **Vertova (BG)**
Località/Frazione
Via 5 Martiri n. 17

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A	5
Corpo: B	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A	6
Corpo: B	9
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: A	11
Corpo: B	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: A	12
Corpo: B	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: A	13
Corpo: B	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: A e B	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: A	14
Corpo: B	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A	15
Corpo: B	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
Corpo: A	16
Corpo: B	16

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 16

Criterio di stima 16

Fonti d'informazione 16

Valutazione corpi..... 17

Adeguamenti e correzioni della stima..... 18

Prezzo base d'asta del lotto..... 18

Regime fiscale della vendita..... 18



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2024 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi

Data nomina: 27-04-2024

Data giuramento: 03-05-2024

Data sopralluogo: 14-05-2024

Cronologia operazioni peritali: 03.05.2024 Giuramento e presa visione della documentazione agli atti; in pari data recupero delle planimetrie catastali; varie comunicazioni con custode e 14.05.2024 sopralluogo presso le unità pignorate e rilevazioni; 16 e 21.05.2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo per visione e verifica atti di compravendita ed estrazione telematica delle visure ipotecarie; 17.05.2024 recupero visure catastali ed elaborato planimetrico; 14.06.2024 istanza telematica al Comune di Vertova per accesso agli atti; 03 e 10.07.2024 presso l'ufficio tecnico comunale per verifica delle conformità urbanistiche ed edilizie; 17.07.2024 operazioni di variazione catastale e aggiornamento dell'elaborato planimetrico; contestualmente verifiche ed accertamenti sulle valutazioni immobiliari e completamento della perizia; deposito perizia in data 22.07.2024; a seguito di Osservazioni di parte procedente e di provvedimento del Giudice in data 14.09.2024, rettifica della perizia e successive deposito in data 20.09.2024.



Beni in **Vertova (BG)**
Via 5 Martiri n. 17



Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via 5 Martiri n. 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: al 9.09.2013 risulta coniugato- Regime Patrimoniale: Sconosciuto - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che nell'atto di acquisto del 7.11.2005 l'esecutato si dichiarava CELIBE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in SENEGAL (EE) il 13/02/1978 - C.F.: OMISSIS - Proprietà per 1/1, foglio 11, particella 171, subalterno 11, scheda catastale SI, indirizzo Via San Lorenzo n. 1, piano 1, comune Vertova, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 85 mq, rendita € Euro 309,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 61,927

Confini:

Appartamento: cortile comune - vano scale comune - altra proprietà - terrazzo comune - altra proprietà

Cantina: corridoio comune - altra proprietà - cortile comune - terrapieno

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

I dati corrispondono

Note generali: Si fa presente che è stata riscontrata una discrepanza tra l'estratto mappa al CT e i mappali al Catasto Fabbricati in quanto la porzione di fabbricato in cui ricadono le unità accatastate con la particella 171 nel Catasto Terreni ricadono nel mappale 206.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 5 Martiri n. 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in SENEGAL (EE) il 13/02/1978 - C.F.: OMISSIS - Proprietà per 1/1, foglio 11, particella 206, subalterno 12, scheda catastale SI, indirizzo Via Cinque Martiri sn, piano T, comune Vertova, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, superficie 11 mq, rendita € Euro 27,84

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



Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Da comunicazione dell'Amministrazione non sono mai state predisposte tabelle millesimali per i box
Confini: Cortile comune - box di altra proprietà - torrente Vertova - box di altra proprietà

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità in oggetto sono ubicate in un complesso condominiale denominato "Condominio Villa Triste" realizzato presumibilmente nella prima metà del '900. Le unità residenziali avevano lo scopo di dare alloggio ai lavoratori del Cotonificio Bustese, insediato tra il 1893 e il 1915 nelle immediate vicinanze. L'immobile è costituito da un edificio in linea fronte strada e arretrato, diviso in due corpi di fabbrica con ingressi differenti. Del complesso fanno parte un cortile comune, un terrazzo comune e un fabbricato ad un piano in cui sono ubicate le autorimesse. L'edificio in cui è ubicato l'alloggio di cui trattasi è formato da 4 piani fuori terra più un piano interrato in cui sono ubicate le cantine, queste con accesso dall'esterno sul fronte est dell'edificio. Il condominio è ubicato in zona semicentrale con tipologia mista residenziale/artigianale e si trova direttamente aggettante sul torrente Vertova dal fronte sud. L'accesso avviene da via 5 Martiri, strada a traffico locale con parcheggi scarsi. La zona dista dal centro di Vertova circa 2 km.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (2 km), Scuola elementare (2 km), Ufficio postale (2 km), Centro sportivo (2,3 km), Parrocchia (1,8 km), Ospedale Briolini Gazzaniga (5 km)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Albino 9 km.

Attrazioni paesaggistiche: Val Vertova - Monte Cavlera.

Attrazioni storiche: Santuario di San Patrizio.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus Vertova/Stazione 2 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Si tratta di un alloggio al primo piano (rialzato) di un edificio condominiale con annessa cantina al piano seminterrato e autorimessa in corpo esterno. L'alloggio è costituito da ingresso/disimpegno, cucina, n. 3 camere, bagno. L'accesso avviene da via Cinque Martiri attraverso cortile comune e scala interna di collegamento ai piani. Non è presente l'ascensore. L'accesso alla cantina avviene dal cortile comune sul lato est dell'edificio attraverso porta e rampa scale che porta al seminterrato. Il piano seminterrato non è collegato direttamente agli altri piani dello stabile.

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: primi anni '50 presumibilmente

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008 sistemazione della copertura - 2019 rifacimento delle facciate

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mappale 171/701; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.78

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è in buone condizioni, mentre l'unità residenziale in oggetto è da ristrutturare.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grès condizioni: da normalizzare
Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da normalizzare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non rilevabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Molta parte dell'impianto è esterna e non a norma
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Non funzionante da più di 10 anni
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Data la vetustà dell'impianto e il suo stato di non utilizzo, non è stato possibile verificarne il funzionamento. In ogni caso va verificato e normalizzato tutto l'impianto.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Vista da via 5 Martiri



Cucina



Bagno



Accesso cantina



Cantina

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo B

Autorimessa in corpo esterno a piano terra con accesso da via 5 Martiri attraverso rampa e cortile comune.

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997 rifacimento copertura

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mappale 206/12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in discreto stato di manutenzione e non presenta, a prima vista, problematiche particolari

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: basculante ad apertura manuale materiale: lamiera zincata condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti



vista dal cortile comune



vista del box



vista del box

3. PRATICHE EDILIZIE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 5 Martiri n. 17

Numero pratica: 30/82

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimesse e modifica di accesso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/1982 al n. di prot. 571

Rilascio in data 14/04/1982 al n. di prot. 571

Abitabilità/agibilità in data 23/06/1983 al n. di prot. 532

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 5 Martiri n. 17

Numero pratica: 1287

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Copertura dei box con laste in coverib color testa di moro

Oggetto: sistemazioni interne

Rilascio in data 30/07/1997 al n. di prot. 1287

Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via 5 Martiri n. 17

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scrivente comunica che i tecnici dell'ufficio Edilizia privata del Comune di Vertova non hanno trovato pratiche edilizie relative all'edificio in cui sono ubicate le unità in oggetto. L'immobile risale ad epoca antecedente il 1967. Tuttavia, nella pratica edilizia relativa alla realizzazione delle autorimesse, del 1982, viene riportata una situazione dell'alloggio analoga a quella delle attuali planimetrie catastali e lievemente difforme dall'attuale. Pertanto il responsabile tecnico comunale comunica che tali opere dovranno essere oggetto di sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da aggiornare: spostamento di due aperture e formazione di vano nella parete di confine

Oneri di regolarizzazione	
Oneri	€ 516,00
Pratica edilizia	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.516,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 5 Martiri n. 17**Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate difformità

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via 5 Martiri n. 17**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 1 del 26.04.2024 - Pubblicazione sul BURL il 17.07.2024
Zona omogenea:	P2 - Produttiva consolidata
Norme tecniche di attuazione:	Art. 53. Zona P2: produttiva consolidata Il PGT identifica le aree produttive collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e le assoggetta al contenimento dello stato di fatto. Per i fabbricati esistenti è consentita la manutenzione e la ristrutturazione. Può essere autorizzato, fatta salva la compatibilità idrogeologica, un aumento non superiore al 10% della SCOP esistente alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) da attuare tramite Permesso di Costruire Convenzionato che preveda il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale attraverso la realizzazione o la monetizzazione di interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale. La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Contenimento allo stato di fatto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'immobile rientra parzialmente nel vincolo ambientale di fascia di rispetto del torrente Vertova
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 5 Martiri n. 17**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 1 del 26.04.2024 - Pubblicazione sul BURL il 17.07.2024
Zona omogenea:	P2 - Produttiva consolidata
Norme tecniche di attuazione:	Art. 53. Zona P2: produttiva consolidata Il PGT identifica le aree produttive

	collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e le assoggetta al contenimento dello stato di fatto. Per i fabbricati esistenti è consentita la manutenzione e la ristrutturazione. Può essere autorizzato, fatta salva la compatibilità idrogeologica, un aumento non superiore al 10% della SCOP esistente alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) da attuare tramite Permesso di Costruire Convenzionato che preveda il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale attraverso la realizzazione o la monetizzazione di interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale. La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Contenimento allo stato di fatto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'immobile rientra nel vincolo ambientale di fascia di rispetto del torrente Vertova
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via 5 Martiri n. 17

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porta della cucina e del locale posto di fronte, con accesso dal corridoio, risultano spostate diametralmente rispetto a quanto riportato in planimetria catastale; risulta ricavato nel muro di confine con altra proprietà limitrofa un piccolo vano ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: operazioni di variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: predisposizione di due planimetrie, una per l'alloggio e l'altra per la cantina, aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni

Note: Non vengono riportati gli oneri di regolarizzazione in quanto l'operazione è parte integrante dei compiti del sottoscritto esperto stimatore.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La scrivente ha proceduto alle operazioni di regolarizzazione catastale come richiesto nel provvedimento di incarico. I nuovi dati sono i seguenti: Catasto Fabbricati - Foglio 11 - via Cinque Martiri n. 17

- Alloggio al primo piano: particella 171/701 - Cat A/3 - Cl 1 - Cons. 5 vani - S. Cat. mq 79 - R 309,87

- Cantina al piano seminterrato: particella 171/702 - Cat C/2 - Cl 1 - Cons 7 mq - S. Cat. 10 mq - R 16,63

Il tutto come da documentazione aggiornata allegata

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via 5 Martiri n. 17

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **07/11/0205**. 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 dal 07/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 07/11/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 198000; Importo capitale: € 110000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6529,61; Importo capitale: € 3029,61.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelativo; A rogito di OMISSIS in data 07/06/2013 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2013 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 13/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/03/2024 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 Vertova (BG), Via 5 Martiri n. 17

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vertova (BG), Via 5 Martiri n. 17

I beni non sono gravati da censo, livello, uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vertova (BG), Via 5 Martiri n. 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 500 circa .

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

spese per rifacimento facciate, già eseguito, con scadenza delle rate nel 2025: nella gestione preventiva 2024, il pignorato è debitore verso il Condominio per un importo pari a € 18.708,09 comprensivo di spese ordinarie e straordinarie e rifacimento facciate; a saldo delle opere per il rifacimento delle facciate restano circa Euro 95,00 per l'anno 2025, come da prospetto di ricostruzione debitoria allegato. Si fa presente, come già evidenziato, che il Condominio aveva proceduto legalmente nei confronti dell'esecutato con ipoteca giudiziale derivante da: Decreto ingiuntivo a rogito di Giudice di Pace di Clusone in data 27/10/2010 ai nn. 137/2010; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2011 ai nn. 3580/628; Importo ipoteca: € 6529,61; Importo capitale: € 3029,61, a cui non aveva dato seguito.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia riferite agli ultimi due anni: Euro 2.084,88. Alla data della presente relazione la cifra insoluta è quella riportata e comprende sia le spese ordinarie che straordinarie sull'immobile. Il tutto come da documentazione allegata inviata dall'Amministratore e salvo accertamenti ulteriori

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 61,927. L'Amministratore fa presente che i millesimi citati non comprendono l'autorimessa, per cui non sono mai state predisposte tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - La scala d'accesso all'alloggio e quella per l'accesso alle cantine non sono dotate dei necessari ausili per le persone diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il condominio è dotato di Regolamento Condominiale che si allega

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G - fabbisogno 329,71 kWh/m2a

Note Indice di prestazione energetica: Si allega l'attestato

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono cause in corso da parte della pubblica amministrazione. Si fa presente, come rilevato nel capitolo relativo alle formalità, che il Condominio aveva proceduto ad un pignoramento nel 2009, al quale non ha dato seguito.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vertova (BG), Via 5 Martiri n. 17 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi quanto descritto per il corpo A.

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Come riferito, non sono mai state predisposte tabelle millesimali per le autorimesse

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedasi Regolamento condominiale allegato. Non vi sono particolari vincoli o dotazioni condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non dovuto per la tipologia di immobile

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

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche. Nel caso specifico si considera lo stato di abbandono delle unità e la loro necessaria ristrutturazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
Cantina	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
		90,00		82,50

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 giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sot-

totetti 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.

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	12,50	1,00	12,50
		12,50		12,50

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Pur potendo alienare separatamente l'autorimessa si ritiene più conveniente l'alienazione in unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vertova (BG), Via 5 Martiri n. 17

Libero

Note: L'immobile risulta abbandonato da diversi anni

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vertova (BG), Via 5 Martiri n. 17

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore immobiliare è desunto con il metodo di stima sintetica comparativa, applicando alla superficie commerciale dei beni, valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili, considerando altresì tutti i parametri descritti nei vari paragrafi della presente relazione, quali posizione, orientamento, conformità alle autorizzazioni edilizie, stato di conservazione e finiture, classe energetica, ecc. Nonostante si applichi un valore unitario per immobili complessivamente da ristrutturare, si considera una ulteriore deduzione per vizi occulti in considerazione del fatto che gli immobili potrebbero presentare vizi e difetti non visibili alla data del sopralluogo, anche in considerazione che le unità risultano abbandonate e non utilizzate da almeno 10 anni. Si fa presente che, nella valutazione, è stato dedotto dal valore complessivo dei cespiti l'importo per le spese ordinarie e straordinarie condominiali non versate negli ultimi due anni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Vertova;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Agenzie Immobiliari operanti in zona con valutazioni riferite ad immobili simili;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.000/2.200 riferito ad appartamento in palazzina al nuovo, classe A+;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita online (Immobiliare.it - Casa.it - Tecnocasa) di immobili simili in zona.



12.3 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo economico [A3]

Vertova (BG), Via 5 Martiri n. 17

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	80,00	€ 700,00	€ 56.000,00
Cantina	2,50	€ 700,00	€ 1.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.750,00
Valore corpo			€ 57.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.750,00



B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Vertova (BG), Via 5 Martiri n. 17

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.125,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	12,50	€ 650,00	€ 8.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.125,00
Valore corpo			€ 8.125,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.125,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	82,50	€ 57.750,00	€ 57.750,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, auto-	12,50	€ 8.125,00	€ 8.125,00



rimesse [C6]

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.270,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.085,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.516,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 57.004,00
Valore diritto e quota	€ 57.004,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.004,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA - Imposta registro con agevolazione prima casa 2%, senza agevolazione 9%, imposta ipotecaria Euro 50 - Imposta catastale Euro 50

Allegati

- All.1 - Estratto mappa
- All.2 - Documentazione catastale aggiornata
- All.3 - Visura storica mappale 171/11
- All.4 - Visura storica mappale 206/12
- All.5 - Planimetria catastale autorimessa mapp. 206/12 All.6 - Stato di famiglia
- All.7 - Aggiornamento ipoteche al 21.05.2024
- All.8 - Documentazione Amministratore Condominio All.9 - Regolamento condominiale
- All.10 - Rilievo planimetrico delle unità
- All.11 - Documentazione fotografica
- All.12 - Identificativi catastali dei beni
- All.13 - Attestato di Prestazione Energetica
- All.14 - Scheda di controllo
- All.15 - Dichiarazione trasmissione perizia
- All.16 - Perizia succinta
- All.17 - Perizia con omissione dei dati sensibili
- All.18 - Ricostruzione posizione nei confronti del Condominio

20-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Germana Trussardi