



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 186/2024

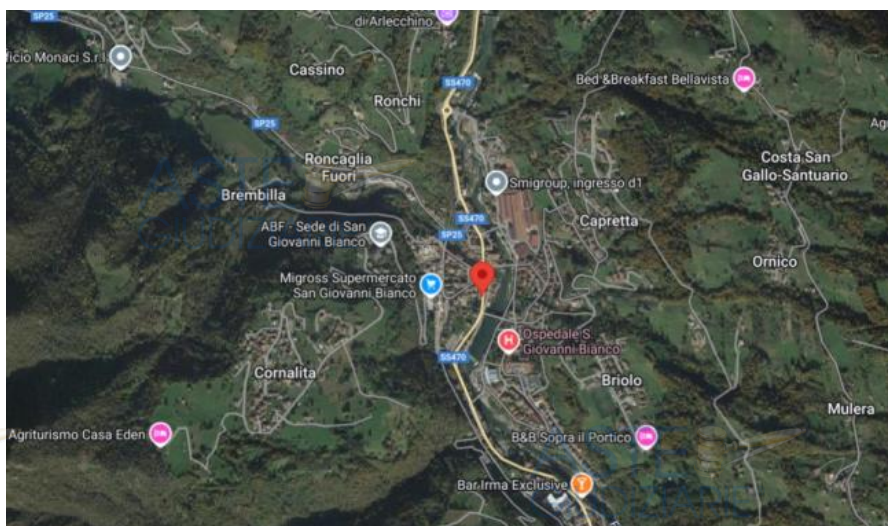


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Guido Spreafico

Codice fiscale: SPRGDU65L03A794E

Studio in: Via Italia 63 - 24068 Seriate

Telefono: 035-300676

Email: spreafico@studioeprogetti.com

Pec: guido.spreafico@geopec.it



Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**
Località/Frazione
Via Boselli Paolo, 10

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-10-2024
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Guido Spreafico
Data nomina: 18-05-2024
Data giuramento: 20-05-2024
Data sopralluogo: 18-06-2024
Cronologia operazioni peritali: 24 Maggio 2024 - accertamento catastale 24 e 30 Maggio - accertamento ipotecario
11 Giugno 2024 - accesso atti ufficio tecnico comunale 18 Giugno 2024 - sopralluogo



Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**
Via Boselli Paolo, 10



Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto 1 - Appartamento.

sito in San Giovanni Bianco (BG) CAP: 24015, Via Boselli Paolo n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/2, foglio 41, particella 117, subalterno 716, indirizzo Via Boselli Paolo, 10, piano T-2-4, comune San Giovanni Bianco, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie mq. 93, rendita € 232,41

Derivante da: Successione in morte di OMISSIS nato a Leffe (Bg) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, apertasi in data 20/03/2020.

Confini: Elencati da nord, in senso orario: - appartamento: muro perimetrale verso altro edificio, appartamento di altra proprietà, vano scala comune, prospetto su area comune; - solaio: vano scala comune, solaio di altra proprietà, muro perimetrale verso altro edificio, muro perimetrale; - area: area comune per due lati, area di altra proprietà, muro perimetrale.

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

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 15/04/2024.

2. DESCRIZIONE

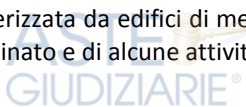
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene immobile si trova in un quartiere centrale a poca distanza dalla sede del municipio e dalla chiesa parrocchiale, con affaccio diretto sulla strada provinciale n. 470 della Valle Brembana, che in quel tratto assume la denominazione di Via Boselli Paolo. La zona è caratterizzata da edifici di medie dimensioni a cortina, con la presenza al piano terra di attività commerciali di vicinato e di alcune attività terziarie.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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



Servizi offerti dalla zona: Impianti sportivi comunali (buona), Scuole pubbliche, primaria e secondaria di primo g (buona), Presidio ospedaliero (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Zogno e San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: passeggiate sulle Orobie.

Attrazioni storiche: Terme di San Pellegrino, distanti 4 km..

Principali collegamenti pubblici: Mezzi pubblici delle linee extra urbane 100 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Lotto 1 - Appartamento**

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di una palazzina residenziale di maggiori dimensioni con locale commerciale (sportello bancario) al piano terra.

L'abitazione visitata si compone di ingresso - disimpegno, cucina, sala, disimpegno notte, camera da letto e antibagno con bagno cieco, oltre ad un balcone in lato ovest. L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala comune, dotato di ascensore. La proprietà comprende, al piano quarto - sottotetto, un locale solaio con altezza variabile da 0,70 mt. a 2,40 mt. Di pertinenza dell'unità abitativa, nell'area comune al piano terra, è presente un'area esclusiva utilizzata quale posto auto coperto.

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 per la presenza di controsoffitto - 2,84 reale

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le caratteristiche costruttive, le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di ristrutturazione avvenuta tra gli anni 1998 e 2000. Lo stato di manutenzione e conservazione generale, sia dell'edificio condominiale che dell'unità immobiliare in oggetto, è da considerarsi buono.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone Note: Struttura portante in pietrame e muratura.
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello carraio condominiale

<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello pedonale condominiale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: cucina, sala e camera da letto
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: camera da letto
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: cucina, sala e camera da letto
<i>Infissi interni</i>	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: antibagno e bagno, oltre a disimpegno notte
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: apertura manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: porta d'ingresso blindata all'appartamento
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione rilasciata in data 09-02-2000 dalla ditta Guerinoni Alfredo di Averara (Bg).
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo, con caldaia murale a gas metano posta in cucina
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione rilasciata in data 08-02-2000 dalla OMISSIS di OMISSIS (Bg).
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1928 R.G. - 3784 P.G.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 14/08/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 27/11/1998 al n. di prot. 3784

Numero pratica: 1928/2 R.C., n. 3919 P.G.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante CE 1928/98 - formazione nuovi balconi

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/09/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 11/10/1999 al n. di prot. 3919

NOTE: Tale pratica edilizia non ha interessato il bene immobile in oggetto.

Numero pratica: 1928/1 R.C., n. 1771 P.G.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante CE 1928/98 - ristrutturazione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/04/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 10/11/1999 al n. di prot. 3919

Numero pratica: 1928/3 R.C., n. 4903 P.G.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante CE 1928/98 - ristrutturazione fabbricato, parziale cambio destinazione per formazione ufficio

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/11/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 02/12/1999 al n. di prot. 3919

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Lotto 1 - Appartamento.

sito in San Giovanni Bianco (BG) CAP: 24015, Via Boselli Paolo n. 10

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Creazione di un disimpegno notte, con parete in cartongesso, tra il disimpegno d'ingresso e l'antibagno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria e successiva variazione catastale.

Oneri di regolarizzazione	
Presentazione in Comune di pratica in sanatoria con versamento della sanzione.	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che è stato creato un piccolo disimpegno notte, mediante parete in cartongesso, tra il disimpegno d'ingresso e l'antibagno.

Note generali: In data 01 Febbraio 2000 è stata presentata la comunicazione di ultimazione lavori. Non risulta essere mai stata presentata la richiesta di rilascio del certificato di agibilità, anche se nel fascicolo comunale vi è la presenza del certificato di collaudo statico e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Lotto 1 - Appartamento.

sito in San Giovanni Bianco (BG) CAP: 24015, Via Boselli Paolo n. 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	PGT approvato con delibera di consiglio comunale n. 35 del 14/09/2020. Ambito urbano di antica formazione - zona A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di immobile già edificato.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Lotto 1 - Appartamento.

sito in San Giovanni Bianco (BG) CAP: 24015, Via Boselli Paolo n. 10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Creazione di un disimpegno notte, con parete in cartongesso, tra il disimpegno d'ingresso e l'antibagno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria e successiva variazione catastale.

Oneri di regolarizzazione	
Presentazione di variazione catastale dopo la presentazione in Comune di pratica in sanatoria con versamento della sanzione.	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che è stato creato un piccolo disimpegno notte, mediante parete in cartongesso, tra il disimpegno d'ingresso e l'antibagno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **20/03/2000**. 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 20/03/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - 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.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Nota di trascrizione del 07-02-2000 ai nn. 4427/3209 (atto di compravendita) e Nota di trascrizione del 13-04-2021 ai nn. 20777/14503 (successione).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 117.000,00; Importo capitale: € 90.000,00; Note: Il contratto di mutuo era stato stipulato dal signor OMISSIS, padre degli attuali esecutati, e OMISSIS con sede in OMISSIS (Bg.), debitore non datore d'ipoteca. Tale gravame è stato oggetto di domanda di annotazione in data 15/06/2022 ai nn. 35355/6117 per cessazione dell'ipoteca alla società OMISSIS con sede in OMISSIS, per atto del notaio OMISSIS di OMISSIS del 23/05/2022, nn. 2302/1548 di repertorio e raccolta.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 26.190,71; Importo capitale: € 22.900,00. La presente ipoteca grava anche su altri beni, non oggetto di perizia.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 29/04/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 32.653,52; Importo capitale: € 28.565,43. La presente ipoteca grava anche su altri beni, non oggetto di perizia.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 152.899,71; Importo capitale: € 147.200,00. La presente ipoteca grava anche su altri beni, non oggetto di perizia.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 15/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2024 ai nn. OMISSIS. Importo Atto di Precetto Euro 28.707,86.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 1 - Appartamento

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: Lotto 1 - Appartamento
sito in , Via Boselli Paolo n. 10

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 870,00.

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: Il condominio è amministrato da OMISSIS con sede in Zogno (Bg), OMISSIS, telefono OMISSIS - mail OMISSIS. Con verbale d'assemblea in data 10.05.2024 è stato approvato il bilancio preventivo per la gestione 01.04.2024 - 31.03.2025; di competenza della posizione degli esecutati l'importo preventivo ammonta ad € 870,19 con un congruaggio a favore di € 123,65; pertanto il residuo da pagare ammonta ad € 746,54. Da informazioni assunte dall'amministratore, alla data odierna, risulta pagata la prima rata al 30.05.2024 di € 312,54. Non è ancora stata pagata la rata scaduta il 30.08.2024 di € 217,00. La prossima rata di € 217,00 scadrà il prossimo 30.11.2024.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di compravendita del 25 Gennaio 2000 non sono riportati i millesimi di proprietà. Dai prospetti delle spese condominiali si desume che i millesimi di proprietà sono pari a 80,8140.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Nel vano scala condominiale è presente un vano ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Androne carraio che dalla strada comunale immette nel cortile interno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Lotto 1 - Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state calcolate sulla base della planimetria catastale in scala 1:200 e sulla base delle tavole di progetto allegate alle pratiche edilizie in scala 1:100.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
Solaio	sup lorda di pavimento	26,00	0,20	5,20
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	10,00	0,20	2,00
		111,00		77,30

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2023

Zona: San Giovanni Bianco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattandosi di un appartamento, senza pertinenze, si propone un unico lotto di vendita in quanto il bene non è comodamente divisibile in più lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Attualmente il bene immobile è occupato dalla signora OMISSIS in qualità di comproprietaria.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Giovanni Bianco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: www.borsinoimmobiliare.it

Listino dei prezzi FIMAA

Listino Case & Terreni

www.immobiliare.itwww.casa.it

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 1.250,00.

12.3 Valutazione corpi:**Lotto 1 - Appartamento.****San Giovanni Bianco (BG), Via Boselli Paolo, 10**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.625,00.

Il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	68,00	€ 1.250,00	€ 85.000,00
Balcone	2,10	€ 1.250,00	€ 2.625,00
Solaio	5,20	€ 1.250,00	€ 6.500,00
Area esclusiva	2,00	€ 1.250,00	€ 2.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.625,00
Valore corpo			€ 96.625,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.625,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 1 - Appartamento		77,30	€ 96.625,00	€ 96.625,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 19.325,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota

€ 74.300,00

€ 74.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 74.300,00

Allegati

- Titoli d provenienza nel ventennio
- Formalità pregiudizievoli
- Estratto mappa ed elenco immobili
- Planimetria catastale e relativa visura
- Pratiche edilizie
- Dichiarazioni di conformità degli impianti

Serate, 14/09/2024

