

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 342/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli
Codice fiscale: CSLNMR66P54A794S
Partita IVA: 02209410162
Studio in: via Suardi 47 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 270954
Fax: 035 270954
Email: annamariacasilli@libero.it
Pec: annamariacasilli@archiworldpec.it



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2025 alle 09:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli
Data nomina: 12-09-2024
Data giuramento: 13-09-2024
Data sopralluogo: 09-10-2024

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico la sottoscritta Arch. Annamaria Casilli ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- accesso al sito internet del Comune di Calusco d'Adda per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- In data 27/09/2024 ha eseguito le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo;
- In data 05/10/2024 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Calusco d'Adda (Bg);
- In data 08/10/2024 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo attraverso il servizio SIS-TER;
- In data 09/10/2024 ha effettuato, in presenza del custode, il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, effettuando i rilievi fotografici di rito;
- In data 23/10/2024 ha eseguito, le verifiche della regolarità edilizia delle unità pignorate, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità a fronte della documentazione reperita e fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune Calusco d'Adda.

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento e autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via San Francesco d'Assisi 232****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni (ALLEGATO 5: certificato di residenza)

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Sig. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, foglio 7, particella 1152, subalterno 722, indirizzo via San Francesco d'Assisi, 232, piano P2-3, comune Calusco d'Adda, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 208 mq, rendita € 495,80Derivante da: FUSIONE del 13/01/2015 Pratica n. BG0004539 in atti dal 13/01/2015 FUSIONE (n. 3405.1/2015). DERIVANTE DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/2016 Pratica n. BG0003897 in atti dal 13/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 800.1/2016) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). DERIVANTE DA: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/01/2015, prot. n. BG0004539Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le porzioni immobiliari in oggetto partecipano alla comproprietà del cortile e portico al mappale 1152/711 BCNC (unitamente alle porzioni ai sub.3, 701, 702 e 703 del mapp.1152) e alla comproprietà del portico e scale al mappale 1152/712 BCNC.Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:

Appartamento al piano secondo da nord in senso orario: affaccio su via San Francesco d'Assisi, altro appartamento, porzione di loggia esclusiva, altra proprietà

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali con EP ed elenco subalterni)

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Sig. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, foglio 7, particella 1152, subalterno 706, indirizzo via San Francesco d'Assisi, 232, piano T, comune Calusco d'Adda, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie 14 mq, rendita € 21,17Derivante da: COSTITUZIONE del 30/12/1993 in atti dal 04/02/1998 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 22097.1/1993). DERIVANTE DA: FRAZIONAMENTO del 27/04/1999 in atti dal 27/04/1999 DIVISIONE (n. D02543.1/1999). DERIVANTE DA: VARIAZIONE del 30/12/1993 in atti dal 12/11/1998 CLASSAMENTO L.449/97 - ATTRIBUZIONE RENDITA CATASTALE (n. 22097/1993). DERIVANTE DA: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/04/1999, prot. n. D02543Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le porzioni immobiliari in oggetto partecipano alla comproprietà del cortile e portico al mappale 1152/711 BCNC (unitamente alle porzioni ai sub.3, 701, 702 e 703 del mapp.1152) e alla comproprietà del portico e scale al mappale 1152/712 BCNC.Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:

Cantina al piano terra da nord in senso orario: via San Francesco d'Assisi, androne comune sub 12, autorimessa sub 707, cantina sub 705

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali con EP ed elenco subalterni)



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, foglio 7, particella 1152, subalterno 707, indirizzo via San Francesco d'Assisi, 232, piano T, comune Calusco d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 31,61

Derivante da: COSTITUZIONE del 30/12/1993 in atti dal 04/02/1998 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 22097.1/1993). DERIVANTE DA: FRAZIONAMENTO del 27/04/1999 in atti dal 27/04/1999 DIVISIONE (n. D02543.1/1999). DERIVANTE DA: VARIAZIONE del 30/12/1993 in atti dal 12/11/1998 CLASSAMENTO L.449/97 - ATTRIBUZIONE RENDITA CATASTALE (n. 22097/1993). DERIVANTE DA: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/04/1999, prot. n. D02543

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le porzioni immobiliari in oggetto partecipano alla comproprietà del cortile e portico al mappale 1152/711 BCNC (unitamente alle porzioni ai sub.3, 701, 702 e 703 del mapp.1152) e alla comproprietà del portico e scale al mappale 1152/712 BCNC.

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:

Autorimessa al piano terra da nord in senso orario: cantina sub 706, androne comune sub 12, portico e cortile sub 712, autorimessa sub 704

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali con EP ed elenco subalterni)

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali delle unità immobiliari indicati in visura ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare pignorata è situata all'interno di un edificio a corte composto da tre piani fuori terra più un sottotetto, ubicato in via San Francesco d'Assisi, 232, nel comune di Calusco d'Adda. Questo comune, appartenente alla provincia di Bergamo, si trova lungo le rive del fiume Adda, nella zona conosciuta come "isola bergamasca". L'immobile è collocato in un'area semicentrale caratterizzata da un contesto residenziale tranquillo. Calusco d'Adda offre numerosi servizi, tra cui negozi, supermercati, scuole, uffici postali e bancari. La cittadina è inoltre ben collegata sia con i comuni limitrofi che con la città di Bergamo, grazie a un'efficiente rete di trasporti pubblici e a infrastrutture stradali comode e facilmente accessibili.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo (20 km), Sotto il Monte Giovanni XXIII (5 km).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Calusco d'Adda 1,6 km, Stazione Ferroviaria di Terno d'Isola 4,8 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento e autorimessa**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano a Calusco d'Adda, in via San Francesco d'Assisi n. 232, nella zona Baccanello. Sono ubicate all'interno di un edificio a corte su tre piani fuori terra, con sottotetto e cortile interno di carattere storico. L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali: l'esterno è intonacato, il tetto a falde presenta una struttura portante in legno ed è coperto con tegole.

L'appartamento, situato al secondo piano, è accessibile tramite una scala esterna e una loggia esclusiva. Dalla loggia si accede direttamente al soggiorno, alla cucina e ad un bagno. Quest'ultimo è dotato di wc, bidet, lavandino, doccia e attacco per lavatrice. Un disimpegno separa il soggiorno dalle diverse camere da letto.

Inoltre, dalla loggia si accede a un locale ad uso deposito, caratterizzato da pavimento in graniglia e soffitto in legno privo di riscaldamento. Il locale sottotetto è raggiungibile esclusivamente tramite una scala a pioli. Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e dipinte, mentre quelle della cucina e del bagno sono rivestite in ceramica. I pavimenti dei diversi locali sono in parte in cotto ed in parte in ceramica, mentre i soffitti alternano travi in legno a controsoffitti intonacati.

Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri; le finestre che affacciano su via San Francesco d'Assisi sono dotate di ante oscuranti in legno, mentre quelle sulla loggia hanno le tapparelle. La porta d'ingresso è di sicurezza, mentre le porte interne sono in tamburato. La loggia presenta pavimenti in gres e un parapetto in muratura.

L'unità è dotata di impianti di gas, acqua ed elettricità. Il riscaldamento è autonomo, con una caldaia posizionata in cucina e radiatori in ghisa, ove presenti. Sono inoltre installate diverse stufe a supporto del riscaldamento. (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **291,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. tre piani oltre al sottotetto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio che ospita le unità oggetto di valutazione si presenta in condizioni complessivamente mediocri. Si tratta di una costruzione che riflette le caratteristiche tipiche dell'epoca in cui è stata realizzata, con evidenti segni di mancato intervento di manutenzione straordinaria, tanto nelle aree comuni quanto in quelle private. Anche l'unità immobiliare risulta in uno stato di conservazione e manutenzione poco curato, mostrando segni evidenti di trascuratezza e necessitando di interventi per la normalizzazione degli impianti. In parti-colare, si notano aloni negli angoli del soffitto di alcuni locali, probabilmente causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Fronte su via San Francesco d'Assisi



Soggiorno



Cucina



Bagno



Camera

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Ante '67

Numero pratica: Reg. Cost. n.19/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: trasformazione di locali uso abitazione in locali accessori (2 autorimesse e 2 ripostigli)

Oggetto: cambio d'uso

Presentazione in data 23/03/1998 al n. di prot. 3184

Rilascio in data 08/07/1998 al n. di prot. 19

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: Reg. Cost. n.108

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione di una parte interna di un vecchio fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 08/11/1983 al n. di prot. 4238

Rilascio in data 15/12/1983 al n. di prot. 108

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: Pratica edilizia n. 133

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Interventi di manutenzione straordinaria-apertura porta interna

Rilascio in data 17/02/2014 al n. di prot. 15140

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: Abitabilità

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato agibilità

Rilascio in data 12/07/1984 al n. di prot.

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via San Francesco d'Assisi 232

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via San Francesco d'Assisi 232

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione di C.C. n.7 del 16/03/2012
Zona omogenea:	Città Storica- Zona a tessuto storico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio (ZTS)
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 8 (ALLEGATO 1: Estratto PGT e NTA)

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via San Francesco d'Assisi 232

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/09/1960 al 15/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/01/1979 al 15/12/2006. 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 15/12/2006 al 15/02/2016. 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: Dalla fusione al foglio 7, mapp. 1152, sub 710 e 714 è scaturito il sub 722 (attuale bene pignorato). Mentre per divisione del Foglio 7, Particella 1152, Sub 16 sono scaturiti al foglio 7, mapp. 1152, sub 706 e 707 (beni pignorati).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/2006 al 15/02/2016. 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: Dalla fusione al foglio 7, mapp. 1152, sub 710 e 714 è scaturito il sub 722 (attuale bene pignorato).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/02/2016 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca cessione di ipoteca annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 15/02/2016 ai nn. OMISSIS; Registrato a Milano 2 in data 19/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 100.000; Note: Durata 30 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento e autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco D'adda (BG), via San Francesco d'Assisi 232

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no condominio.

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Le porzioni immobiliari in oggetto partecipano alla comproprietà del cortile e portico al mappale 1152/711 BCNC (unitamente alle porzioni ai sub.3, 701, 702 e 703 del mapp.1152) e alla comproprietà del portico e scale al mappale 1152/712 BCNC.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica n. 16048-000085/15 registrato il 14/07/2015 e valido fino al 14/07/2025 (ALLEGATO 7: certificato di prestazione energetica).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: All'atto del pignoramento non esistono vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: All'atto del pignoramento non sussistono cause in corso e presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento e autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili", per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto anche di terrazze ed aree esterna secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P2	sup lorda di pavimento	145,00	1,00	145,00
Ripostiglio P2	sup lorda di pavimento	25,00	0,33	8,25
Loggia esclusiva P2	sup lorda di pavimento	25,00	0,33	8,25
Locale sottotetto P3	sup lorda di pavimento	96,00	0,10	9,60
		291,00		171,10

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

Accessori:

Appartamento e autorimessa 1. Autorimessa	Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 16,49 mq Valore a corpo: € 10000
Appartamento e autorimessa 2. Cantina	Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 9,43 mq Valore a corpo: € 2000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU, valutata la composizione, la disposizione e la destinazione d'uso ritiene che il compendio costituisca un'unica entità non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS (ALLEGATO 5: certificati di residenza), con contratto di locazione stipulato in data 23/07/2018 per l'importo di euro 6.600,00 con cadenza mensile Registrato a Agenzia Entrate DP. LECCO il 26/07/2018 ai nn.1423 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: (ALLEGATO 6: copia contratto affitto)

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura si è adottato il metodo della stima diretta comparativa basato sul raffronto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori di mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario. Si è tenuto presente dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), delle caratteristiche funzionali e distributive interne del parcheggio e delle sue appendici, delle caratteristiche estetiche e tipologiche, dello stato di conservazione, del grado delle finiture, della vetustà fisica, della necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, del fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine dello stato di occupazione dell'immobile, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo possa influire sulla determinazione del valore. Attraverso la consultazione delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi Immobiliari, di "Case & Terreni", oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario di seguito espresso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Calusco d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di zona, Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia dell'Entrate Annualità 2024 - 1 semestre;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Listino Valori Casa & Terreni 2023:

- Abitazioni non Recenti (15-40 anni) valore minimo €/mq € 700,00 e valore massimo €/mq € 900,00
- Autorimessa valore minimo €/mq € 13.000,00 e valore massimo €/mq € 16.000,00

Listino Valori F.I.M.A.A. 2022:

- Abitazioni semi-Recenti (20-50 anni) valore minimo €/mq € 500,00 e valore massimo €/mq € 800,00
- Autorimessa valore minimo €/mq € 12.000,00 e valore massimo €/mq € 15.000,00;

Altre fonti di informazione: Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare - Borsino immobiliare, Osservatorio immobiliare fiaip - Casa & Terreni.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento e autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa, con annesso Cantina
Calusco D'adda (BG), via San Francesco d'Assisi 232

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.660,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P2	145,00	€ 600,00	€ 87.000,00
Ripostiglio P2	8,25	€ 600,00	€ 4.950,00
Loggia esclusiva P2	8,25	€ 600,00	€ 4.950,00
Locale sottotetto P3	9,60	€ 600,00	€ 5.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.660,00
Valore corpo			€ 102.660,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 114.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.660,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento e autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa, con annesso Cantina	171,10	€ 114.660,00	€ 114.660,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.466,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Per arrotondamento € 6,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 103.200,00

Valore diritto e quota € 103.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 103.200,00



Allegati

1. Estratto PGT e NTA;
2. documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità;
3. visure e schede catastali;
4. documentazione fotografica;
5. Certificati di residenza;
6. contratto di affitto;
7. certificato di prestazione energetica;
8. dichiarazione trasmissione perizia;
9. check list;
10. Succinta;
11. Foglio riassuntivo dati catastali;
12. Perizia con omissione dati sensibili.



19-12-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Annamaria Casilli

