

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 362/2025

PROMOSSA DA

CONTRO
OMISSIS
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Roberto Di Noto
Codice fiscale: DNTRRT74M10B780Q
Studio in: Via Carlo Cattaneo 12 - 24061 Albano S. Alessandro
Telefono: 035-4521162
Email: robertodinoto@yahoo.it
Pec: roberto.dinoto@ingpec.eu

Beni in **Dalmine (BG)**
VIA SANT' ANTONIO DA PADOVA N.3

ASTE
GIUDIZIARIE®
INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: BENE IMMOBILE 1	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: BENE IMMOBILE 1	7
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: BENE IMMOBILE 1	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: BENE IMMOBILE 1	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: BENE IMMOBILE 1	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo:	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: BENE IMMOBILE 1	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: BENE IMMOBILE 1	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi	20
Adeguamenti e correzioni della stima	21
Prezzo base d'asta del lotto	21
Regime fiscale della vendita	21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 2

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2026 alle 10:10

Creditore Procedente: [REDACTED]

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS) - OMISSIS (OMISSIS)

Creditore Intervenuto: OMISSIS - OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Roberto Di Noto

Data nomina: 10-10-2025

Data giuramento: 22-10-2025

Data sopralluogo: 11-11-2025

Cronologia operazioni peritali:

- 22-10-2025 – ACCESSO AL FASCICOLO TELEMATICO E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE VERSATA IN ATTI
- 27-10-2025 – ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 Co.2 c.p.c. E REDAZIONE CHECK LIST
- 11-11-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE VISURE CATASTALI ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER
- 11-11-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE PLANIMETRIE CATASTALI
- 11-11-2025 – ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE
- 09-12-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA' ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER
- 18-12-2025 – REPERIMENTO STRALCI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – P.G.T.) E RELATIVE NORME TECNICHE
- 27-12-2025 – RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA COMUNE DI DALMINE
- 07-01-2026 – ACQUISIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI
- 05-03-2026 – INVIO PRATICHE EDILIZIE DA PARTE DEL COMUNE DI DALMINE

Beni in **Dalmine (BG)**
VIA SANT' ANTONIO DA PADOVA N.3

Lotto: 001 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24042, VIA SANT'ANTONIO DA PADOVA N.3

Quota e tipologia del diritto
98/100 di OMISSIS – Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED] **- Regime Patrimoniale:** [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

2/100 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED] **- Regime Patrimoniale:** [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

2/100 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS (CF OMISSIS) - OMISSIS (CF OMISSIS)

foglio 5, particella 857, subalterno 701

indirizzo VIA SANT' ANTONIO DA PADOVA N.3, piano PIANO PRIMO, comune DALMINE (BG)

categoria A/3, classe 2, consistenza 4 VANI, superficie 72 mq, rendita € 247,90

Derivante da: Scrittura privata di Compravendita a rogito [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il [REDACTED] al [REDACTED] di formalità

Confini: - vano scale e pianerottolo comuni; - appartamento di proprietà [REDACTED] od aventi causa; - prospetto su area comune su tre lati.

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Per il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è stato identificato un unico lotto di vendita comprendente dei beni immobili che fanno parte di un fabbricato ubicato nel comune di Dalmine in via Sant'Antonio da Padova n.3.

Segnatamente, il lotto di vendita comprende l'appartamento posto al piano primo e comprende le parti comuni del fabbricato (sottotetto al piano secondo, cantina al piano seminterrato, area circostante il fabbricato, vani scale e scale stesse, l'autorimessa sita al piano terra e censita con la particella 857 sub. 705).

Il fabbricato è a destinazione residenziale e ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato. Il fabbricato è costituito da n.3 piani fuori terra (P. Rialzato - P. 1° - Sottotetto) e un piano seminterrato e ricade urbanisticamente nella zona che nella variante al Piano delle regole del Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Dalmine è classificata come "Ambito di tipo residenziale - B2.2" (Art. PdR 61 - Ambiti B2 Piano delle regole).

Le opere relative alla costruzione dell'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopraindicate, sono state iniziate in data anteriore all'1 (uno) settembre 1967. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stata reperita la documentazione relativa alle pratiche edilizie che sono state depositate per l'edificazione e che vengono allegate alla presente perizia di stima (allegato 6). Tali pratiche edilizie verranno meglio indicate nei paragrafi successivi.

SERVIZI AMMINISTRATIVI E DI SICUREZZA

Dalmine vanta una rete di strutture pubbliche molto articolata, riflettendo la sua natura di centro urbano moderno e sede universitaria. Ecco una sintesi delle principali dotazioni. Sede Municipale: Situata in Piazza della Libertà 1, ospita i principali uffici comunali, i servizi demografici e il comando della Polizia Locale. Sicurezza: È presente una stazione dei Carabinieri e un distaccamento della Protezione Civile intercomunale.

ISTRUZIONE

Dalmine è una vera città universitaria, ospitando il polo di Ingegneria dell'Università di Bergamo. L'offerta formativa è completata da istituti tecnici d'eccellenza (Marconi ed Einaudi). Si evidenzia la presenza del Kilometro Rosso, uno dei principali parchi scientifici e tecnologici d'Europa (situato ai confini con Stezzano), che funge da ponte tra ricerca accademica e impresa.

CULTURA

La vita culturale gravita attorno alla moderna Biblioteca "Rita Levi Montalcini". Situata nell'affascinante struttura dell'ex mensa operai (progettata dall'architetto Giovanni Greppi), è il cuore pulsante delle attività culturali. Oltre al prestito librario, ospita la Piccola Accademia del Tempo Libero (corsi e laboratori) e spazi studio moderni. Fondazione Dalmine: Un'istituzione fondamentale che conserva l'archivio storico dell'omonima azienda siderurgica. Promuove la cultura industriale attraverso mostre, pubblicazioni e percorsi didattici che raccontano la trasformazione del territorio. Teatro e Eventi: La programmazione culturale è vivace, con rassegne come il ComicoTeatro e numerose iniziative musicali che coinvolgono la cittadinanza durante tutto l'anno.

SANITA'

Il sistema sanitario si fonda sulla Casa di Comunità (ex Distretto), che offre assistenza territoriale, infermieri di famiglia e specialistica. Per le emergenze, il comune è in una posizione baricentrica tra tre grandi ospedali: il Papa Giovanni XXIII di Bergamo, il Policlinico San Marco (Osio Sotto) e il San Pietro.

SPORT E TEMPO LIBERO

Dalmine è tra i comuni più attrezzati della provincia per l'impiantistica sportiva: - CUS Bergamo: Il Centro Universitario Sportivo (Via Verdi) è una struttura d'eccellenza aperta anche alla cittadinanza, con campi da tennis, atletica e palestre. - Piscina Comunale: Un centro natatorio di riferimento gestito in collaborazione con società del territorio (Onda Blu). - Velodromo comunale: Una struttura storica e rara, punto di riferimento per il ciclismo su pista. - Centri Sportivi Frazionali: Ogni frazione (Mariano, Brembo, Sabbio, Sforzatica, Guzzanica) dispone di un proprio centro sportivo con campi da calcio e polifunzionali.

AREE NATURALI

Dalmine offre importanti polmoni verdi, ideali per il tempo libero e la biodiversità: - P.L.I.S. del Basso Corso del Fiume Brembo: Un parco sovracomunale che tutela l'ambiente fluviale. Offre sentieri e piste ciclabili che costeggiano il fiume, collegando Dalmine ai comuni vicini in un paesaggio di boschi e zone agricole. - Oasi "Il Picchio Verde": Un'area umida protetta all'interno del parco del Brembo, ideale per il birdwatching e per passeggiate didattiche alla scoperta della flora e fauna locale. - Rete Ciclabile: Il territorio è attraversato da diverse direttrici ciclabili che collegano la città con la Valle Seriana, Bergamo e i parchi circostanti, rendendola un punto di snodo per il cicloturismo locale.

ATTRAZIONI STORICHE

Il patrimonio storico di Dalmine è indissolubilmente legato alla sua identità di "Company Town" (città-fabbrica): - Architettura Industriale di Giovanni Greppi: Tra gli anni '20 e '40, l'architetto Greppi ha progettato il volto moderno di Dalmine. Spiccano edifici come il Municipio, la Chiesa Parrocchiale di San Giuseppe e i quartieri residenziali operai, che costituiscono un esempio unico di urbanistica industriale armonica. - Fondazione Dalmine: Situata in un edificio storico, conserva la memoria dell'azienda e del territorio attraverso archivi, mostre e percorsi che raccontano l'evoluzione del lavoro e della società dalminese. - Villaggio Operaio: Un vero e proprio quartiere storico nato per ospitare i dipendenti dello stabilimento siderurgico, caratterizzato da villette e servizi comuni che testimoniano il modello sociale dell'epoca. - Chiesina di Cimaripa: Situata nella zona rurale verso il Brembo, rappresenta una delle testimonianze storiche più antiche e rurali del territorio, in contrasto con l'impronta industriale del centro.

MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

I collegamenti con il territorio sono assicurati: - Dalla fitta rete di strade comunali interne; - Dalla presenza di importanti strade provinciali (come la SP 525 del Brembo); - Dalle principali infrastrutture viarie di primaria importanza nazionale; - Dalla presenza dei servizi di autotrasporto pubblico che collegano capillarmente il comune con Bergamo e i centri limitrofi. È possibile raggiungere il comune di Dalmine, oltre che attraverso la viabilità ordinaria, grazie alla presenza del casello dedicato sull'Autostrada A4 Milano-Venezia, che rende la località un nodo strategico per la mobilità regionale. Punti di rilievo: - Vicinanza al Capoluogo: Il comune dista circa 8 km da Bergamo, garantendo un rapido accesso ai servizi della città. - Accesso Autostradale Diretto: La presenza del casello di Dalmine direttamente sull'autostrada A4 permette un collegamento immediato con i principali poli industriali e commerciali del Nord Italia (Milano, Brescia, Venezia). - Svincolo Tangenziale: La vicinanza alla SS42 (Superstrada) facilita gli spostamenti verso la Val Seriana e la zona sud della provincia. - Distanza dall'Aeroporto: L'aeroporto internazionale di Orio al Serio si trova a circa 10-12 km, rendendo il comune facilmente accessibile per il traffico aereo nazionale e internazionale.

DIRITTI – ACCESSORI – PERTINENZE

Alle unità immobiliari del compendio immobiliare oggetto di stima compete a norma di legge e per destinazione la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del complesso edilizio, sugli enti comuni dell'intero fabbricato. Il trasferimento di proprietà comprenderà, pertanto, la proprietà pro quota sia ai sensi del regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali che la parte acquirente confermerà di accettare), sia ex art. 1117 c.c., degli enti, degli impianti e delle parti comuni del fabbricato in cui ricade. Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare pignorato avverrà con tutti i diritti, accessori e pertinenze, con ogni servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ancorché nella perizia non dichiarato o non noto.

PESI – OBBLIGHI – VINCOLI – SERVITU'

Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare pignorato avverrà con tutti i diritti, accessori e pertinenze, con ogni servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ancorché nella perizia non dichiarato o non noto. In proposito si richiama tutto quanto indicato nell'atto di provenienza che viene allegato alla presente perizia e si richiamano le iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli indicate nel seguito.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: SERVIZI PUBBLICI GENERALI (NORMALE), CENTRI SPORTIVI (NORMALE), ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE), SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE), SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE), SERVIZI CULTURALI (NORMALE), FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: P.L.I.S. del Basso Corso del Fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Architettura Industriale di Giovanni Greppi, Fondazione Dalmine, Villaggio Operaio, Chiesina di Cimaripa.

Principali collegamenti pubblici: SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km, AEROPORTO INTERNAZIONE ORIO AL SERIO 11 Km, AUTOSTRADA A4 3 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **BENE IMMOBILE 1**

L'appartamento, a destinazione residenziale e non di lusso, ha una superficie di circa 72 mq, è posto al piano primo, catalmente è composto da 4 vani e accessori ed è composto dai seguenti locali:

- soggiorno / cottura;
- disimpegno;
- ripostiglio;
- 2 camere;
- Bagno
- Balcone.

I confini dell'appartamento sono i seguenti:

- vano scale e pianerottolo c
- appartamento di proprietà [REDACTED] od aventi causa;
- prospetto su area comune su tre lati.

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI

Il solaio dell'appartamento risulta realizzato in latero-cemento e i muri perimetrali e i divisori interni si presentano intonacati al civile e tinteggiati.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione è realizzata nella zona giorno in PVC mentre negli altri locali è realizzata con piastrelle in ceramica. Anche i rivestimenti nei bagni risultano realizzati con piastrelle di ceramica.

SERRAMENTI INTERNI – SERRAMENTI ESTERNI - SISTEMA OSCURANTE

Le porte interne sono in legno. I serramenti sono in legno con vetrocamera e sono presenti tapparelle avvolgibili in PVC. Il portoncino di ingresso dell'unità abitativa è in legno.

IMPIANTO IDRICO – IMPIANTO PER LA PRODUZIONE ACQUA CALDA PER USO SANITARIO (ACS) – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dal contatore unico a servizio di tutte le unità immobiliari del fabbricato. Non è nota la tipologia del materiale della rete di distribuzione (tubi in ferro zincato, tubi in polipropilene). L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa, tuttavia, l'impianto risulta non funzionante in quanto la caldaia murale alimentata a gas a servizio di tale impianto risulta dismessa. Il riscaldamento viene garantito da una pompa di calore presente in una delle camere.

La produzione di acqua calda per uso sanitario avviene mediante uno scaldacqua elettrico installato all'interno dei locali. Non è noto lo stato di manutenzione degli impianti ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e gli eventuali interventi da eseguire.

Per l'impianto non risulta disponibile alcuna documentazione (dichiarazioni di conformità, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria).

IMPIANTO GAS

Per l'unità immobiliare non risulta attiva la fornitura di gas metano.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e risulta vetusto. Il numero dei punti luce e delle prese è appena sufficiente e la qualità delle placche è scarsa. Non risulta disponibile per l'impianto alcuna documentazione (dichiarazione di conformità ed interventi di manutenzione ordinaria). Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza e gli eventuali interventi da eseguire.

ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE NATURALE

Tutti gli ambienti dell'appartamento, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio, risultano direttamente illuminati ed aerati e sono presenti aperture verso l'esterno che consentono una illuminazione ed areazione diretta.

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

È posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **ante 1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **Non noto**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **3**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,95**

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** (Piano rialzato, Piano Primo e Piano sottotetto) e di cui seminterrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: Dal sommario esame a semplice vista, l'abitazione presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) mediocri ed il bene sconta la normale vetustà e necessita di interventi di manutenzione.

Finiture dell'immobile: **Mediocre**

Esposizione dell'immobile: **Normale**

Luminosità dell'immobile: **Normale**

Panoramicità dell'immobile: **Normale**

Classe Energetica: **Scarsa**

Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

Pareti e soffitti

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni mediocri: meno del 50% della superficie presenta necessità di tinteggiatura.

Stato di conservazione: **mediocre.**

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è mediocre in quanto meno del 30% della superficie presenta necessità la sostituzione. In alcuni punti la pavimentazione in PVC risulta danneggiata.

Stato di conservazione: **mediocre.**

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano in condizioni sufficienti: meno del 30% della dotazione presente necessita la sostituzione.

Gli infissi esterni si presentano nel complesso in condizioni sufficienti.

Stato di conservazione: **sufficiente.**

Impianto idrico – Impianto produzione ACS – Impianto di riscaldamento

L'impianto idrico, l'impianto di produzione dell'acqua calda per uso sanitario e sono vetusti e scontano l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento degli impianti e gli eventuali interventi da eseguire.

Stato di conservazione: **mediocre.**

La caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento al momento del sopralluogo è risultata dismessa e il riscaldamento viene garantito da una pompa di calore installata in una delle camere. Si rende necessario eseguire interventi per ripristinare l'efficiente funzionamento dell'impianto di riscaldamento. Tali interventi saranno a totale carico e cura della parte acquirente. La presente valutazione non garantisce la rispondenza dell'immobile ai parametri di abitabilità vigenti senza l'esecuzione di tali interventi.

Impianto elettrico

L'impianto risulta di concezione vetusta, risalente all'epoca di costruzione/ultimo intervento (antecedente al D.M. 37/08 e alla precedente Legge 46/90) e sconta l'obsolescenza tecnologica. Al momento del sopralluogo, l'impianto è apparso privo della Dichiarazione di Conformità (DiCo) o Rispondenza (DiRi) e della documentazione comprovante i controlli dei dispositivi di protezione (quali interruttori magnetotermici e differenziali adeguati). Al momento del sopralluogo è stato constatato per alcune prese elettriche la mancanza di un adeguato fissaggio al supporto murario.

Pertanto, l'impianto non è da considerarsi rispondente ai moderni standard di sicurezza e necessita di un intervento di rifacimento totale o di manutenzione straordinaria per la messa a norma.

La presente stima tiene conto dell'obsolescenza impiantistica descritta. Si declina ogni responsabilità derivante da eventuali malfunzionamenti o pericoli elettrici. Si raccomanda un adeguamento tecnico da parte di personale abilitato, con relativo rilascio delle certificazioni di legge.

Stato di conservazione: scarso.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: PVC condizioni: Mediocre
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: Sottotraccia e a vista tensione: 220V condizioni: Non sufficiente conformità: Certificazione di conformità non presente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto risulta di concezione vetusta, risalente all'epoca di costruzione/ultimo intervento (antecedente al D.M. 37/08 e alla precedente Legge 46/90) e sconta l'obsolescenza tecnologica. Al momento del sopralluogo, l'impianto è apparso privo della Dichiarazione di Conformità (DiCo) o Rispondenza (DiRi) e della documentazione comprovante i controlli dei dispositivi di protezione (quali interruttori magnetotermici e differenziali adeguati). Al momento del sopralluogo è stato constatato per alcune prese elettriche la mancanza di un adeguato fissaggio al supporto murario. Pertanto, l'impianto non è da considerarsi rispondente ai moderni standard di sicurezza e necessita di un intervento di rifacimento totale o di manutenzione straordinaria per la messa a norma.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	L'unità immobiliare risulta allo stato attuale priva di impianto di riscaldamento fisso essendo stata dismessa la caldaia. Si richiama quanto già indicato precedentemente. L'attuale assenza di un sistema di climatizzazione invernale configura una carenza dei requisiti igienico-sanitari minimi previsti dal D.M. 5 luglio 1975 per il rilascio di una moderna Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</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>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: NULLA OSTA DEL 15-09-1960 PROT. 4844**

Intestazione: APPROVAZIONE PROGETTO E CONCESSIONE NULLA OSTA PER COSTRUZIONE

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/1960 al n. di prot.

Rilascio in data 15/09/1960 al n. di prot. 4844

Numero pratica: NULLA OSTA DEL 23-03-1964 - PROT. 3296

Intestazione: APPROVAZIONE PROGETTO E CONCESSIONE NULLA OSTA PER AMPLIAMENTO FABBRICATO

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO

Oggetto: Costruzione esistente

Rilascio in data 23/03/1964 al n. di prot. 3296

Numero pratica: NULLA OSTA DEL 18-02-1966 - PROT. 13866/381

Intestazione: APPROVAZIONE PROGETTO E CONCESSIONE NULLA OSTA PER AMPLIAMENTO FABBRICATO

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO

Oggetto: Costruzione esistente

Rilascio in data 18/02/1966 al n. di prot. 23866/381

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24042, VIA SANT' ANTONIO DA PADOVA N.3**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di corrispondenza fra lo stato di fatto e quanto risulta dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Dalmine

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Diverso numero delle unità immobiliari al piano 1°

Oneri di regolarizzazione	
CILA IN SANATORIA	€ 4.250,00
Totale oneri: € 4.250,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il fabbricato di cui fa parte il bene immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato la cui edificazione risulta iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, tuttavia, al fine di accertare la legittimità delle successive modifiche e dello stato attuale, lo scrivente ha provveduto a formale accesso agli atti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Dalmine. Dall'esame delle risultanze documentali sono state reperite n. 3 pratiche edilizie che si allegano alla presente perizia (allegato 6). Dalla comparazione tra i titoli edilizi reperiti e lo stato dei luoghi, si rileva una discrepanza riguardante la consistenza numerica delle unità immobiliari al piano primo. Nello specifico:

- Titoli Edilizi Abilitativi: Prevedono la realizzazione di un'unica unità immobiliare estesa sull'intero piano.
- Stato di Fatto e Catastale: Il piano risulta suddiviso in due distinte unità immobiliari autonome (di cui una è quella oggetto di stima nel procedimento giudiziale de quo), dotate di ingressi indipendenti e impianti separati.

Si segnala che l'immobile, nello stato di fatto rilevato, non presenta la necessaria corrispondenza con i titoli edilizi depositati presso il Comune di Dalmine, configurando una carenza di stato legittimo relativamente alla conformazione dei locali. L'irregolarità riscontrata configura un frazionamento eseguito in assenza di titolo, che ha comportato un aumento del carico urbanistico (sebbene all'interno della medesima sagoma). Ai sensi del D.P.R. 380/01 (e alla luce delle recenti semplificazioni del Decreto Salva Casa), tale difformità risulta sanabile mediante la presentazione di una CILA in Sanatoria per "frazionamento e ridistribuzione degli spazi interni", a condizione che siano rispettati i requisiti igienico-sanitari (superfici minime, rapporti aeroilluminanti) previsti dal Regolamento Edilizio e d'Igiene locale. Si dà atto che l'Ammini-

strazione Comunale, a seguito di ulteriore sollecito, ha dichiarato l'assenza di ulteriori titoli abilitativi o varianti nel proprio archivio storico.

Dalle verifiche effettuate, si rende necessario procedere alla regolarizzazione della difformità riscontrata (frazionamento di fatto di un'unica unità in due distinti subalterni come già avviene dal puto di vista catastale).

Gli oneri necessari, che vengono detratti dal valore di stima del bene, sono così quantificati forfettariamente:

- Sanzione amministrativa (Oblazione): Presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/01 per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni: € 1.000,00;
- Eventuali Oneri di Urbanizzazione: Integrazione per aumento del carico urbanistico (se dovuti secondo tabelle comunali vigenti): € 1000,00;
- Spese Tecniche Professionali: Rilievo, redazione e deposito pratica edilizia, aggiornamento catastale (DOCFA) e attestazione di conformità: € 2.000,00;
- Imposte e Diritti di Segreteria: Diritti comunali e tributi catastali: € 250,00. TOTALE ONERI DA DETRARRE: € 4.250,00 (Oltre IVA di legge sui compensi professionali).

Ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, l'esistenza di siffatte difformità non preclude il trasferimento del bene in sede di esecuzione immobiliare. L'aggiudicatario, qualora l'immobile rientri nelle ipotesi di sanabilità previste dalla normativa vigente, potrà presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Il bene viene pertanto stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenendo conto delle descritte irregolarità e dei relativi costi di regolarizzazione sopra esposti, i quali restano ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24042, VIA SANT' ANTONIO DA PADOVA N.3**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Modifica a seguito delle delibere di c.c. variante PR10 Adozione - n.70 del 18/12/2018 Approvazione - n.39 del 27/07/2019
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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24042, VIA SANT' ANTONIO DA PADOVA N.3**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Bergamo, e a seguito di tali indagini si riscontra una difformità nell'intestazione catastale dell'immobile oggetto di stima. Nello specifico, risulta ancora iscritto in visura il Sig. OMISSIS, il quale risulta però deceduto. Tale circostanza configura una non conformità soggettiva, che dovrà essere sanata dai soggetti aventi diritto mediante la presentazione della necessaria voltura catastale (previa presentazione della dichiarazione di successione, ove non ancora espletata), al fine di allineare i dati della banca dati catastale alla reale situazione giuridica e permettere la corretta commerciabilità del bene. Questo vale sia per il bene immobile identificato al Foglio 5 - Particella 857 - Subalterno 701 che per l'autorimessa in comproprietà identificata al Foglio 5 - Particella 857 - Subalterno 705.

Regolarizzabili mediante: Voltura catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Intestatari immobile

Oneri di regolarizzazione	
VOLTURA CATASTALE	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS (C.F. OMISSIS)

OMISSIS (C.F. OMISSIS)

OMISSIS (C.F. OMISSIS) dal 28/05/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED]; registrato a BERGAMO, in data [REDACTED]; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED] 1.

[REDACTED] a privata di Compravendita a rogito [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità è una scrittura a favore:

- del sig. OMISSIS nato [REDACTED] per i diritti di 1/100 di usufrutto;
- della sig.ra OMISSIS [REDACTED] per i diritti di 1/100 di usufrutto;
- della sig.ra OMISSIS [REDACTED] per i diritti di 2/100 di nuda proprietà e per i diritti di 98/100 di piena proprietà.

Il sig. OMISSIS risulta deceduto e la quota di 1/100 di usufrutto di sua pertinenza si è accresciuta a quella già di proprietà della sig.ra OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca IPOTECA DI RINNOVAZIONE attiva a favore di [REDACTED] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Deri [REDACTED] CRETO I [REDACTED]; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. 3 [REDACTED]; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 10070.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Deri [REDACTED] CRETO I [REDACTED]; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. 3 [REDACTED]; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 7440.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA GIUDIZIALE attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 13905.02.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di [REDACTED] contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1

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: BENE IMMOBILE 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA SANT' ANTONIO DA PADOVA N.3

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio non costituito.

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 bene immobile ricade in un complesso edilizio per cui non risulta costituito un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

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 sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** BENE IMMOBILE 1**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata dallo scrivente sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale e che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
		72,00		72,00

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: 1-2025

Zona: DALMINE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerate le caratteristiche e la conformazione del bene pignorato, lo scrivente ritiene che non sia possibile effettuare una divisione. Eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi: NO**

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

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

12.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bergamo;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
- Uffici del registro di Bergamo;
- Ufficio tecnico di Dalmine;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato immobiliare: Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Bergamo e Provincia
- Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale:

- Valore di mercato minimo 700 €/mq
- Valore di mercato massimo 1.000 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio

Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare

Siti internet: www.immobiliare.it / www.idealista.it.

12.3 Valutazione corpi:**BENE IMMOBILE 1. Abitazione di tipo economico [A3]****Dalmine (BG), VIA SANT' ANTONIO DA PADOVA N.3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.824,00.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare il valore al mq indicato nei calcoli. Nell'adottare tale valore si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono sufficienti e scontano la normale vetustà

Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	72,00	€ 860,00	€ 61.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.920,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -3.096,00
Valore Finale			€ 58.824,00
Valore corpo			€ 58.824,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.824,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.824,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BENE IMMOBILE 1	Abitazione di tipo economico [A3]	72,00	€ 58.824,00	€ 58.824,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.941,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.750,00
Arrotondamento	€ -32,80

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 51.100,00
Valore diritto e quota	€ 51.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.100,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Considerando che il debitore esecutato è un soggetto privato (non un'impresa costruttrice/ristrutturatrice) e che la vendita avviene in regime di esecuzione forzata, la cessione dell'unità immobiliare pignorata costituisce un'operazione fuori campo IVA (ai sensi dell'art. 2, co. 3, lett. c) o d) del D.P.R. 633/72) e sarà quindi soggetta a Imposta di Registro

Allegati

- 1 DOCUMENTAZIONE DEBITORE ESECUTATO
- 2 TITOLO DI PROVENIENZA
- 3 ACCERTAMENTI CATASTALI – VISURA CATASTALE STORICA
- 4 ACCERTAMENTI CATASTALI – PLANIMETRIE CATASTALI
- 5 PLANIMETRIA UNITÀ IMMOBILIARE
- 6 ACCERTAMENTI SU CONFORMITÀ EDILIZIA - PRATICHE EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI
- 7 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA – STRALCIO PGT
- 8 ACCERTAMENTI IPOCATASTALI – ISPEZIONI IPOTECARIE
- 9 ACCERTAMENTI IPOCATASTALI – FORMALITÀ
- 10 RILIEVO FOTOGRAFICO

07-03-2026




In Fede

Dott. Ing. Roberto Di Noto