



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 380/2023



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli

Codice fiscale: LCTRSE72L04G856A

Partita IVA: 03827460167

Studio in: Via Europa 7 - 24040 Bonate Sopra

Telefono: 035 992621



INDICE

Lotto: 001 - abitazione

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2024 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)



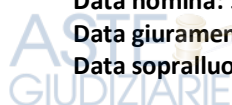
INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli

Data nomina: 30-09-2023

Data giuramento: 04-10-2023

Data sopralluogo: 07-02-2024



Beni in Seriate (BG) piazza Donatori del Sangue n. 7

Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in piazza Donatori del Sangue n. 7

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: sconosciuta - Stato Civile: sconosciuto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nato in OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1.

Comune di Seriate, foglio 4, particella 166, subalterno 711, scheda catastale allegata, indirizzo piazza Donatori del Sangue n. 7, piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 77 mq, rendita € 139,19.

Derivante da: variazione del 10/08/2009 pratica n. BG0263138 in atti dal 10/08/2009 per diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica (n. 26344.1/2009).

Confini: ad est altre unità immobiliari e vano scala comune; su tutti gli altri lati prospetto su area esterna.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un'abitazione posta al piano secondo di un fabbricato condominiale sito a Seriate (BG). L'immobile è accessibile da un vano scala comune collegato per mezzo di cortile a piazza Donatori del Sangue, in corrispondenza del civico n. 7.

Il fabbricato in cui l'immobile è inserito si sviluppa per tre piani fuori terra.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto e parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buono), Negozi al dettaglio (buono), Ospedali (buono), Farmacia (buono), Scuole (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo centro a km 4, Milano centro a km 55.

Principali collegamenti pubblici:

trasporto ferroviario: stazione di Seriate a circa 700 metri,

autostrada A4: caselli di Bergamo e Seriate a circa 6 km,

aeroporto: Orio al Serio a circa 5 km

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A - abitazione**

Il bene è posto al piano secondo ed è costituito da cucina, soggiorno, una stanza, disimpegno e bagno.

Compete all'unità immobiliare anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tra le quali è compreso il bagno esterno posto sul pianerottolo comune.

L'abitazione ha un'altezza utile interna variabile tra un minimo di circa 2,05 ml ed un massimo di circa 3,60 ml.

L'immobile è accessibile da un vano scala comune, collegato per mezzo di un cortile a piazza Donatori del Sangue, in corrispondenza del civico n. 7.

Superficie complessiva di circa mq **77,00**.

L'edificio è stato costruito nel: in epoca remota.

L'edificio è stato parzialmente ristrutturato nel: 1998.

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

Stato di manutenzione generale: insufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare è stato realizzato in epoca remota ed è stato successivamente oggetto di un intervento di rifacimento della copertura; lo stato di conservazione è in generale insufficiente; si evidenziano situazioni di degrado legate perlopiù alla vetustà delle componenti del fabbricato.

L'unità immobiliare analizzata è caratterizzata da finiture interne datate e di bassa qualità.

Si segnalano alcune problematiche della pavimentazione interna determinate dalla mancanza di planarità e dalla flessibilità dei solai in legno.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: muratura e pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da collaudare
<i>Solai</i>	tipologia: legno condizioni: da ristrutturare
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: da collaudare
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: ante a battente materiale protezione: legno condizioni: insufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno con specchiatura in vetro condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole condizioni: discrete
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: insufficienti

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: insufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: legno condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: a battente materiale: metallo e vetro condizioni: insufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti interne materiale: intonaco tinteggiato condizioni: insufficienti
<i>Scale</i>	posizione: vano scala comune rivestimento: pietra naturale e calcestruzzo condizioni: insufficienti Note: sono presenti gradini non conformi e disomogenei
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare Note: è presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: stufa condizioni: da verificare conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	non noto, funzionamento da verificare
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	Sono presenti un boiler per la produzione di acqua calda ed una stufa in un locale
<i>Stato impianto</i>	funzionamento da verificare
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO



Cucina



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stanza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Fabbricato costruito in data antecedente il 01 settembre 1967

L'immobile è stato certamente rimaneggiato nel corso degli anni

Numero pratica: "Denuncia di Inizio Attività" n. E/98/0276 Reg. Costr., prot. n. 17875 del 16/07/1998

Per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento della copertura con nuova struttura in legno e manto di copertura in cotto, riordino schema impianto fognario e sistemazione canne esalazione.

NOTE: In data 28/12/1999, a seguito di sopralluogo, era emerso che in una porzione del piano sottotetto erano state eseguite opere al rustico consistenti nel rifacimento degli impianti e nella formazione di un servizio igienico. Non è stata trovata ulteriore documentazione in merito agli esiti di tale accertamento; le opere difformi sono successivamente state oggetto della pratica di cui al punto successivo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 8
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Numero pratica: "Comunicazione di inizio attività edilizia non necessitante di titolo abilitativo" in sanatoria n. I/11/273, prot. n. 20615 del 05/09/2011

Per lavori: di sanatoria servizio igienico esistente.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in piazza Donatori del Sangue n. 7

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie a disposizione e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato lievi difformità nella configurazione planimetrica e nella posizione delle finestre oltre alla differente indicazione del rapporto aero-illuminante del bagno e dell'altezza interna dell'alloggio (quest'ultima valutata anche con riferimento alla pratica condominiale D.I.A. del 1998).

Si segnala, inoltre, che per tutti i locali non risultano garantiti i valori minimi di aero-illuminazione naturale previsti dall'attuale normativa igienico-sanitaria.

Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia dell'immobile sarà necessario:

- per le componenti edilizie difformi, provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria";
- per il mancato rispetto dei requisiti della normativa igienico-sanitaria valutare una possibilità di deroga con l'Ente competente e/o, ove possibile, prevedere interventi di adeguamento;
- per la differente altezza interna, trattandosi di difformità che coinvolge l'intero fabbricato condominiale (la copertura del Condominio è stata oggetto di rifacimento nell'anno 1998), dovrà essere valutata la situazione con gli altri proprietari delle unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Oneri di regolarizzazione	
<i>I costi di regolarizzazione con pratica edilizia "in sanatoria", comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per la sola unità immobiliare analizzata, sono stimabili in circa</i>	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Della singolare situazione igienico-sanitaria si è tenuto conto, in via prudenziale, nella definizione del più probabile prezzo unitario di alienazione dell'immobile.

Nella valutazione sopra riportata non è stata considerata la difformità "condominiale" inerente la differente quota della copertura.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Seriate; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in piazza Donatori del Sangue n. 7

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Seriate è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 02/12/2021, approvato con Delibera n. 28 del 13/06/2022 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - del 05/10/2022. L'immobile in oggetto si

	<p>trova nel nucleo di antica formazione, in zona ad alta sensibilità paesistica ed è inserito nei tessuti edificati a bassa trasformabilità – tessuto di impianto tradizionale. All'interno di tale tessuto gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o del sedime sono assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: agricoltura, carburanti, logistica, medio commercio, grande commercio, produzione. Si applicano i seguenti parametri: - IC ≤ SCOP esistente maggiorata del 20% - IC nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% ≤ 50% - H ≤ 10,60 m, salvo mantenimento altezza esistente se maggiore o per allineamento con edificio adiacente - SL ≤ SL esistente. Ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso l'aumento di SL all'interno dell'edificio esistente. Gli interventi devono: - Essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. È vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. - Conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie, a colori ed a particolari costruttivi che costituiscono la tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale. - Essere progettati con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, i locali abitati possono mantenere l'altezza interna esistente; possono inoltre essere mantenute o migliorate le superfici di illuminazione ed aerazione esistenti anche se risultano inferiori a quelli prescritti dalle normative igienico-sanitarie.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in piazza Donatori del Sangue n. 7

Per quanto indicato si dichiara la conformità catastale.

Note: La planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, risulta idonea a rappresentare l'attuale situazione del bene. Si evidenzia la presenza di piccole difformità nell'indicazione della posizione delle finestre e nella rappresentazione plani-altimetrica. Tali differenze non incidono sulla definizione di rendita e consistenza del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, dal 07/09/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i), per acquisto da OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 07/09/2011, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19/09/2011 ai nn. OMISSIS.

Nell'atto si richiamano il diritto sulla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, tra le quali è compreso il bagno esterno posto sul pianerottolo comune, ed i patti e le condizioni di cui all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio OMISSIS in data 22 luglio 1982, nn. OMISSIS di repertorio e trascritto a Bergamo il 6 agosto 1982 ai nn. OMISSIS.

Precedenti proprietari: OMISSIS, in ragione della piena proprietà per la quota di 1/4 ciascuno, dal 28/05/2009 al 07/09/2011,

in forza di certificato di denunciata successione di OMISSIS presentato presso l'Ufficio del Registro di Bergamo 2 in

data 06/11/2009 al n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 12/01/2010 ai nn. OMISSIS.

La relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19/09/2011 ai nn. OMISSIS.

Precedente proprietario: OMISSIS, in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 dal 22/07/1982 al 28/05/2009, in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 22/07/1982, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 06/08/1982 ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS con sede a OMISSIS (cod.fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 07/09/2001, rep. n. OMISSIS, Importo capitale: Euro 82.200,00 – Importo ipoteca: Euro 123.300,00 – anni 30
iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19/09/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS con sede a OMISSIS (cod.fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, emesso dal Tribunale di Bergamo il 27/07/2023, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 31/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A - abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Seriate (BG), piazza Donatori del Sangue n. 7

Spese di gestione condominiale: Non note.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: All'ingresso del complesso immobiliare ed in prossimità del vano scala di accesso non è stata rinvenuta alcuna targa identificativa (obbligatoria ai sensi della Legge n. 220/2012 "Riforma del Condominio") con generalità e recapiti di un eventuale amministratore condominiale. Per tale motivo non è noto se l'amministrazione dell'immobile venga curata da un professionista, quale sia l'importo di eventuali spese ordinarie annue condominiali, se siano previste spese straordinarie e se vi siano alla data odierna spese insolte.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: negli archivi del Catasto Energetico di Regione Lombardia è presente un Attestato Energetico scaduto in data 28/01/2023.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalle planimetrie catastali e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
		77,00		77,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata e della sua natura e consistenza, non ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di più lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, nata in OMISSIS il OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/02/2013 per l'importo di Euro 400,00 con cadenza mensile
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/02/2017

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

Opponibilità ai terzi: ALTRO

E' in corso di accertamento da parte del custode l'eventuale opponibilità del contratto.

Note: contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato per la durata di quattro anni, dal 15/02/2013 al 14/02/2017, con tacito rinnovo per ulteriori quattro anni. Nel contratto è precisato che il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 400,00, salvo poi stabilire il pagamento in dodici rate da Euro 400,00 con scadenza il 15 di ogni mese. Nella relativa richiesta di registrazione del contratto è comunque precisato che il valore del contratto è pari ad Euro 4.800,00.

Per il canone è previsto l'automatico aggiornamento nella misura dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT.

Sono previsti a carico del conduttore Euro 250,00 annui per spese condominiali di ordinaria manutenzione.

Per il contratto sono stati forniti gli estremi di registrazione telematica n. OMISSIS serie 3T del 13/03/2013. Non è noto se siano stati registrati i successivi rinnovi.

Si segnala la presenza di diversi arredi e beni mobili, alcuni dei quali compresi nell'elenco dei beni mobili allegato ad un contratto di locazione.

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

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di esse riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Uffici del registro di //;

Ufficio tecnico di Comune di Seriate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2023 - Editore "Iniziativa Ascom S.p.A.";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva di quella di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 700,00 ed i 1.000,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi. Nel caso specifico l'assenza di un impianto di riscaldamento fisso in due dei tre locali principali, la mancanza di alcuni dei requisiti minimi previsti dall'attuale normativa igienico-sanitaria e la precaria situazione della pavimentazione influiscono in modo negativo sulla definizione del valore del bene; per tale motivo appare opportuno ipotizzare una valutazione pari a 700,00 Euro al metro quadrato, per immobile libero e privo di difformità.

12.3 Valutazione corpi:

**A - abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]
Seriate (BG), piazza Donatori del Sangue n. 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	77,00	€ 700,00	€ 53.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.900,00
Valore corpo			€ 53.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	77,00	€ 53.900,00	€ 53.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-15%)	€ 8.085,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 42.815,00
Valore diritto e quota	€ 42.815,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.815,00
--	--------------------

Allegati

- Allegato 01 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato 02 –Visura storica per immobile;
- Allegato 03 –Planimetria catastale;
- Allegato 04 – Contratto di locazione;
- Allegato 05 - D.I.A. n. 276 del 16/07/1998;
- Allegato 06 – C.I.L.A. in sanatoria n. 273 del 05/09/2011;
- Allegato 07 – Nota di trascrizione del 31/07/2023;
- Allegato 08 – Nota di iscrizione del 19/09/2011;
- Allegato 09 – Nota di trascrizione del 19/09/2011;
- Allegato 10 – Nota di trascrizione del 12/01/2010;
- Allegato 11 – Nota di trascrizione del 19/09/2011;
- Allegato 12 – Nota di trascrizione del 06/08/1982;
- Perizia completa (documento principale);
- Perizia succinta;
- Perizia con omissione dati sensibili;
- Check list controlli;
- Cartella zip planimetria+fotografie;
- Foglio dati catastali;
- Certificati debitore.

Bonate Sopra (BG), 26-02-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Eros Locatelli