



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 428/2024

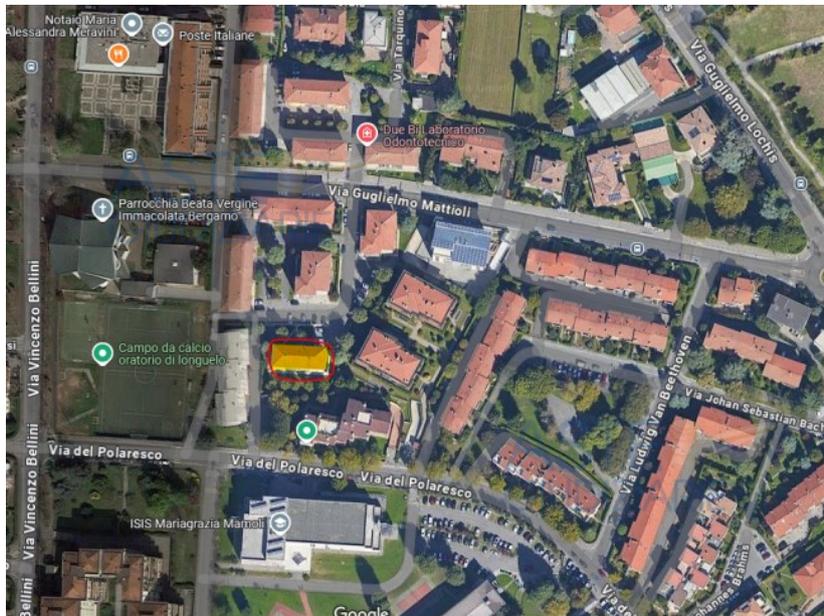


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Lorenza Marcella Berto
Codice fiscale: BRTLNZ63L62A940Q
Studio in: Via Scuole 17 - 24047 Treviglio
Telefono: 348-3840132
Fax: 03631842283
Email: arch.lorenzaberto@tiscali.it
Pec: lorenza.berto@geopec.it



Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Longuelo**
Via Guglielmo Mattioli, 37

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

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

INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05-02-2025 alle 09,15**Creditore Procedente:** OMISSIS**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS**Esecutato:** OMISSIS**Legale Creditore Interventuto:** Avv. OMISSIS**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Arch. Lorenza Marcella Berto**Data nomina:** 09-10-2024**Data giuramento:** 11-10-2024**Data sopralluogo:** 29-10-2024

Cronologia operazioni peritali: L'esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha di fatto iniziato le numerose operazioni peritali nel mese di Ottobre 2024 ed hanno avuto il seguente calendario: In data 11 Ottobre 2024, l'Esperto prestava giuramento, in seguito scaricava dal sito del Tribunale di Bergamo i documenti in atti, per esaminarli ai sensi dell'art. 567 CPC; In data 05/11/2024 si provvedeva ad ottenere visure e schede catastali ; in data 29 Novembre mi recavo presso gli immobili sottoposti ad esecuzione alla presenza del Custode, in quella data le operazioni peritali si svolgevano dopo aver provveduto all'apertura dell'immobile alla presenza delle forze dell'ordine; in data 26 Novembre ottenevo appuntamento per la ricerca dei riferimenti della pratiche edilizie; in data 06/12/2024 presentavo richiesta di accesso agli atti al Comune di Bergamo ; in data 20 Dicembre 2024 l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bergamo effettuava le ricerche relative alla regolarità urbanistica ed edilizia ; il 20 Dicembre la documentazione mi veniva consegnata, verificavo la documentazione per la regolarità urbanistica ma non trovavo riscontro all'immobile oggetto di procedura. Il CTU presentava nuova richiesta di accesso atti con i nuovi riferimenti ottenuti. Il 05/02/2025 sono stata nuovamente convocata per visionare la documentazione. Visionando il contenuto della Pratica edilizia, verificavo che la Tavola 2 relativa alle planimetrie era mancante. Non è quindi stato possibile verificare la rispondenza allo stati di fatto. Si effettuava copia atti messi a disposizione. In data 20/11/2024 presentavo richiesta all'archivio Notarile di Bergamo per ricevere copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione, ottenendone copia in data 06/12/2024. In data 08/11/2024 presentavo richiesta all'archivio Notarile di Milano per copia atto . Il 12/12/2024 mi veniva consegnato copia dell'atto . In data 15/11/2024 si presentava istanza all'ill.mo sig. Giudice il quale fissava udienza di comparizione delle parti il 18/12/2024. In data 20/12/2024 veniva comunicato alla parte procedente di depositare accettazione eredità ed al perito di depositare perizia entro il 15/03/2025

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Longuelo**
Via Guglielmo Mattioli, 37

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bergamo (BG) CAP: 24129 frazione: LONGUELO, Via Guglielmo Mattioli,37

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

quota 1/2 piena proprietà

quota 1/2 piena proprietà, foglio 60, particella 6945, subalterno 3, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via Fratelli Rota, piano 2, comune BERGAMO, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 VANI, superficie 102 mq, rendita € 309,87

Derivante da: Variazione del 06/08/2014 Pratica n. BG0133245 in atti dal 06/08/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 48667.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L' unità immobiliare partecipa alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali. In atto riportato: il valore proporzionale della porzione oggetto di esecuzione, ragguagliato a quello dell'intero fabbricato, è di Millesimi 136,04 (centotrentasei virgola zero quattro), di millesimi 253,83(due centocinquantatré virgola ottantatré) riguardo alla scala di appartenenza e di millesimi 10,92 (dieci virgola novantadue) di quartiere.

Confini: a sud su giardino comune; ad ovest con altra unità abitativa e scala comune, a nord con scala comune e su corte comune; ad est su corte comune.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: Si precisa che dal 1° Luglio 2020 (nota n.223119/2020) è divenuto obbligatorio separare, tecnicamente scorporare, il vano cantina dall'appartamento, qualora gli stessi facciano parte della stessa scheda catastale ed abbiano quindi un unico subalterno che li contraddistingua. Con la nota prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020, l'AdE-Catasto conferma tale obbligo, con decorrenza dal 1° Luglio 2020, sia in sede di accatastamento, che nelle Variazioni catastali. (Circolare n. 2/E del 1 feb. 2016). In essa si precisa che: "... le cantine, i depositi e le autorimesse presenti in complessi con una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada, o da corte esclusiva, o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a sé stanti". Pertanto dovranno avere una planimetria catastale a parte, separandole eventualmente dall'abitazione a cui erano abbinata.



2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di primo grado (200 mt), scuole secondo grado (300 mt), istituti superiori (2 km.), super mercati- centro commerciale (3 km.), ospedale (3 km.), sportello bancario (1 km.)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Orio Al Serio, Gorle, Ponteranica, Torre Boldone, Alzano Lombardo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli di Bergamo, l'Orto Botanico Lorenzo Rota, Monastero di Astino,,.

Attrazioni storiche: Mura venete, Cappella Colleoni, Campanone o Torre Civica, Rocca di Bergamo .

Principali collegamenti pubblici: autobus linea S via Mattioli mt.100, autobus linea 8-9-10-A-A10 100 mt., STAZIONE FERROVIARIA BERGAMO OSPEDALE km.3,50



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento con cantina**

L'immobile in cui è posizionato l'appartamento è stato realizzato all'inizio degli anni sessanta del secolo scorso. Il complesso si compone di otto unità servite da due corpi scala composto di quattro piani fuori terra con un piano seminterrato. L'appartamento, è parte del corpo che fronteggia la corte comune di un ex complesso ALER, composto da otto unità residenziali. Ai piani fuori terra si trovano le abitazioni, mentre al piano semiinterrato si trovano le cantine. Non vi sono autorimesse ma un'ampia corte interna che consente il parcheggio di automobili. L'Appartamento si sviluppa su un piano ed è posizionato al secondo piano. Il condominio NON è dotato di ascensore. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno che conduce alla zona notte, bagno, tre stanze da letto, balcone a cui si accede dalla cucina e dal soggiorno. L'appartamento ha cantina di discrete dimensioni che si trova al piano seminterrato raggiungibile dalla scala comune. L'edificio ha forma regolare: un lungo rettangolo composto da 8 unità abitative distribuite su 4 piani. L'ingresso pedonale avviene dalla corte comune con accesso pedonale e carraio da via Mattioli e solo pedonale da via Giuseppe Pizzigoni. Le facciate sono intonacate, la copertura è a doppia falda. Le aperture esterne sono in legno con vetro semplice con chiusure esterne in tapparelle in plastica, la porta di ingresso è blindata. Il complesso è recintato e non è dotato di ascensore condominiale. Soglie davanzali e contorni finestre sono in marmo. L'appartamento è libero su tre lati (nord, est e sud)

Superficie complessiva di circa mq **121,87**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile complessivamente è in stato di manutenzione discreto, lo stato delle finiture rivelano l'età dell'immobile. I materiali sono di qualità "economica" nelle finiture dei pavimenti, serramenti, impianti. Le porte interne sono tamburate, i serramenti sono in legno con vetro semplice, la porta d'ingresso è blindata. L'impianto termico ed acqua calda sanitaria è centralizzato, sono installate valvole termostatiche sui termosifoni. Dall'ingresso si accede al soggiorno, la cucina è posizionata in un unico locale dedicato, un disimpegno conduce alla zona notte, abbiamo poi un bagno di buone dimensioni e tre stanze da letto. L'appartamento è in cattive condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica. La cantina ha discrete dimensioni e si trova al piano seminterrato.



Caratteristiche descrittive

Caratteristiche descrittive		Caratteristiche strutturali	
Balconi		materiale: c.a. condizioni: scarse	
Componenti edilizie e costruttive			
Infissi esterni		tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare	
Pavim. Interna		materiale: piastrelle di gr?s condizioni: scarse	
Rivestimento		ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: scarse	
Rivestimento		ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti	
Scale		posizione: a rampe parallele rivestimento: c.a. condizioni: sufficienti	
Impianti			
Elettrico		tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da collaudare	
Idrico		tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare	
Termico		tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	in uso
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



prospetto Nord



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



Letto

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: P.E 6258/59

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO NR. 8 APPARTAMENTI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/04/1959 al n. di prot. 13677

Abitabilità/agibilità in data 23/12/1964 al n. di prot. 25856 GEN.

NOTE: Nella pratica edilizia presentata dall'UT del Comune di Bergamo MANCAVANO le planimetrie

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bergamo (BG) CAP: 24129 frazione: LONGUELO, Via Guglielmo Mattioli,37

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: leggere variazione posizione tavolati interni e chiusura vano porta d'accesso alla cucina dal disimpegno d'ingresso che si sono rilevate rispetto la scheda catastale d'"impianto" in quanto nella cartella della pratica edilizia mancavano le planimetrie dei piani

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: leggere variazione posizione tavolati interni e chiusura vano porta d'accesso alla cucina dal disimpegno d'ingresso

Oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Note: Mancando le planimetrie all'interno della documentazione relativa alla pratica edilizia consegnata dall'U.T. si considera quale stato di fatto quello riportato nella scheda catastale d'impianto presentata il 15/03/1961 visto che la pratica edilizia risale al 1959

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Nella cartella della pratica edilizia visionata presso l'U.T. del Comune di Bergamo mancavano le planimetrie dei vari piani.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bergamo (BG) CAP: 24129 frazione: LONGUELO, Via Guglielmo Mattioli,37

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. NR. 24 DEL 11/04/2024
Zona omogenea:	Ambiti Consolidati Unitari e Saturi -ACU (art. 54 NTA PDR)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 54. Ambiti consolidati unitari e ambiti saturi - ACU 1.</p> <p>Definizione Ambiti esito di insediamenti di piani attuativi già ultimati o ambiti consolidati nei quali è presente una coerente configurazione morfologica dell'impianto urbano e/o una progettazione edilizia improntata a caratteri e tipologie edilizie omogenee e riconoscibili nella loro unitarietà. 2. Strumenti di intervento Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 4 delle presenti norme. 3. Parametri urbanistici • SL: pari alla SL esistente e legittimata • Altezza degli edifici: pari all'esistente • Distanze: o dai confini: 1/3 dell'altezza dell'edificio di progetto (minimo 5 m) o dagli edifici: 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello esistente e quello di progetto (minimo 10 m) o dalle strade: minimo 5 m; è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di attuazione del Codice della strada o dal perimetro dell'ambito edificabile: minimo 5 m • Superficie permeabile come definita dal regolamento edilizio; • Al fine di favorire il miglior utilizzo degli edifici e delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PGT, nonché adeguarli a mutate esigenze funzionali è ammessa la facoltà di ampliamento una tantum, fino al 20%, della SL esistente e legittimata. Tale facoltà è ammessa ad integrazione dei parametri edilizio-urbanistici assegnati, a condizione che non venga modificata la sagoma dell'edificio, nel rispetto dei vincoli sovraordinati. 4. Categorie d'intervento ammesse Tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/2001. 5. Modifica delle destinazioni d'uso Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i cambi di destinazione verso i seguenti usi: • RURALE (A) • PRODUTTIVO (Pr) • LOGISTICA (L) sopra i 250 mq di superficie operativa • ATTIVITÀ DI AUTOTRASPORTO (AU). Sono fatte salve le funzioni già ammesse dagli accordi convenzionali relativi ai Piani Attuativi in corso di attuazione (ATT) di cui all'art. 75 delle presenti norme.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SL: pari alla SL esistente e legittimata
Altezza massima ammessa:	Altezza degli edifici: pari all'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Al fine di favorire il miglior utilizzo degli edifici e delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PGT, nonché adeguarli a mutate esigenze funzionali è ammessa la facoltà di ampliamento una tantum, fino al 20%, della SL esistente e legittimata. Tale facoltà è ammessa ad integrazione dei parametri edilizio-urbanistici assegnati, a condizione che non venga modificata la sagoma dell'edificio, nel rispetto dei vincoli sovraordinati.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bergamo (BG) CAP: 24129 frazione: LONGUELO, Via Guglielmo Mattioli,37

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Toponomastica: l'appartamento è in via Guglielmo Mattioli,37 ma catastalmente è riportato via F.lli Rota,77. Piccole variazioni catastali nella posizione dei tavolati interni, chiuso porta accesso cucina dal disimpegno di d'ingresso.

Regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Piccole variazioni catastali nella posizione dei tavolati interni, chiuso porta accesso cucina dal disimpegno di d'ingresso.

Docfa per variazione catastale con divisione in due schede catastali	€ 0,00
--	--------

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il perito provvede all'aggiornamento catastale presentando DOCFA per variazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/10/2009 al 14/04/2010. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO
manca la trascrizione dell'accettazione di eredità posta a carico del creditore.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

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 con cantina

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , Via Guglielmo Mattioli,37

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2313,79.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

spese straordinarie deliberate in assemblea: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4033.10. Per il periodo 01/05/2023-30/04/2024 la somma ammonta a d euro 2.076,45(bilancio consuntivo individuale)- periodo 01/05/2022-30/04/2023 la somma ammonta ad euro 1956,65 (riparto consuntivo 2022/2023)**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L' unità immobiliare partecipa alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali. In atto riportato: il valore proporzionale della porzione oggetto di esecuzione, ragguagliato a quello dell'intero fabbricato, è di Millesimi 136,04 (centotrentasei virgola zero quattro), di millesimi 253,83(due centocinquantatré virgola ottantatré) riguardo alla scala di appartenenza e di millesimi 10,92 (dieci virgola novantadue) di quartiere.**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:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non vi sono Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004**Avvertenze ulteriori:** Cause in corso: Presentato avanti al Giudice di Pace di Bergamo Decreto ingiuntivo da parte del Condominio nei confronti degli esecutati il 21/10/2024, avente R.G. n. 8457/2024, ed assegnato al Giudice Dott.ssa Cristina Cremonesi; L'importo ingiunto è pari ad € 9.588,96, oltre spese, oneri, compensi (che, riservata la liquidazione effettiva del Giudice, dovrebbero da protocollo essere calcolati in € 800,00 oltre oneri e CPA, cui sommare € 118,50 di esborsi già anticipati). Non vi è presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento con cantina**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	100,55	1,00	100,55
balcone	sup lorda di pavimento	7,56	0,33	2,49
cantina	sup lorda di pavimento	13,76	0,10	1,38
		121,87		104,42

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: 1/2024

Zona: Bergamo -Longuelo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di Tipo Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pianeta casa servizi immobiliari, Only house,

studio Valdani, Remax, Studio Canova, ItalHome, Neovit;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.565 al metro quadro, con un aumento del 5,17% rispetto a Novembre 2023 (2.439 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Longuelo, San Paolo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di € 2.590 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.355 al metro quadro.;

Altre fonti di informazione: immobiliare.it; il borsino immobiliare; idealista.it; Listino prezzi degli immobili Bergamo e provincia, Osservatorio immobiliare Tecnocasa...

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento con cantina. Abitazione di tipo popolare [A4] Bergamo (BG), Via Guglielmo Mattioli, 37

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.862,00.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	100,55	€ 1.100,00	€ 110.605,00
balcone	2,49	€ 1.100,00	€ 2.739,00
cantina	1,38	€ 1.100,00	€ 1.518,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.862,00
Valore corpo			€ 114.862,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.862,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.862,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo popolare [A4]	104,42	€ 114.862,00	€ 114.862,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.486,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 100.875,80

Valore diritto e quota € 100.875,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 100.875,80

12.6 Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita Vendita di fabbricati abitativi da impresa di costruzione con agevolazione prima casa , acquisto costruito da oltre cinque anni IVA 4%. Il regime di reverse charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di Partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA. Per vendite effettuate entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione si dovrà corrispondere l'IVA al 10% per la cessione di fabbricato anche in corso di costruzione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1,A/8, e A/9; L'edificio è realizzato da più di cinque anni.

Allegati

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
3. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
4. STRALCIO PGT
5. ATTO DI PROVENIENZA
6. SPESE CONDOMINIALI
7. DIFFORMITA'
8. VARIAZIONE CATASTALE

12-03-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Lorenza Marcella Berto

