

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 430/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

Lotto: 001 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	5
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO.....	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE.....	7
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	8
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	17
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO.....	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	18
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO.....	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	18
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO.....	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	19
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO.....	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	20
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO.....	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	21
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO.....	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	22
11. STATO DI POSSESSO	22
Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.....	22
Corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO.....	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	23
Criterio di stima.....	23

Fonti d'informazione	23
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima.....	26
Prezzo base d'asta del lotto.....	26
Regime fiscale della vendita.....	26



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2025 alle 10:50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Roberto Di Noto

Data nomina: 21-10-2024

Data giuramento: 28-10-2024

Data sopralluogo: 18-11-2024

Cronologia operazioni peritali:

- 01-10-2024 – STUDIO DEGLI ATTI DEL PROCEDIMENTO GIUDIZIALE
- 29-10-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE VISURE CATASTALI ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER
- 30-10-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE PLANIMETRIE CATASTALI
- 14-11-2024 – RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA AL COMUNE DI DALMINE
- 20-11-2024 – ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE
- 25-11-2024 – ACQUISIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI BERGAMO
- 28-11-2024 – RICHIESTA PER REPERIMENTO INFORMAZIONI IN MERITO AD ONERI CONDOMINIALI ANNUALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI
- 05-12-2024 – COMUNE DI DALMINE – ACQUISIZIONE TITOLI EDILIZI EDIFICATORI RILASCIATI
- 05-12-2024 – REPERIMENTO STRALCI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – P.G.T.) E RELATIVE NORME TECNICHE COMUNE DI DALMINE
- 15-12-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA' ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER
- 15-12-2024 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA' ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER
- 23-12-2024 – COMUNE DI DALMINE – ACCESSO ATTI PRESSO UFFICIO ANAGRAFE E ACQUISIZIONE CERTIFICATI (STATO CIVILE)

Lotto: 001 - LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.14****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS (C.F. OMISSIS)

foglio 7, particella 67, subalterno 59

indirizzo VIA NATALE BETELLI N.14, scala A, piano PIANO PRIMO, comune DALMINE (BG)

categoria A/3, classe 2, consistenza 5 VANI, superficie 90 mq, rendita € 309,87

Derivante da:

- 1) Quanto al diritto pari ad 1/1 di nuda proprietà: atto di compravendita rogato dal il 23 giugno 1986, Repertorio 30537, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 luglio 1986 ai NN.19069/13044 di formalità dalla signora OMISSIS nata a Milano (MI) il 24 giu-gno 1904.
- 2) Quanto al diritto pari ad 1/1 di usufrutto: per il ricongiungimento dello stesso alla nuda proprietà, in seguito al decesso della signora nata a il e deceduta il . Alla signora , i diritti di usufrutto erano pervenuti con atto di compravendita rogato dal il 23 giugno 1986, Repertorio 30537, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di BERGAMO -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 luglio 1986 ai NN.19069/13044 di formalità dalla signora OMISSIS nata a il .

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 22,335 millesimi**Confini:**

- a nord con corridoio di disimpegno comune;
- a est con altra cantina;
- a sud intercapedine;
- a ovest altra cantina e con corridoio di disimpegno comune.

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.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (C.F. OMISSIS)

foglio 7, particella 67, subalterno 98

indirizzo VIA NATALE BETELLI N.20, piano PIANO INTERRATO, comune DALMINE (BG)

categoria C/6, classe 1, consistenza 8 mq, superficie 9 mq, rendita € 10,74

Derivante da:

- 1) Quanto al diritto pari ad 1/1 di nuda proprietà: atto di compravendita rogato dal il 23 giugno 1986, Repertorio 30537, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 luglio 1986 ai NN.19069/13044 di formalità dalla signora OMISSIS nata a Milano (MI) il 24 giugno 1904.
- 2) Quanto al diritto pari ad 1/1 di usufrutto: per il ricongiungimento dello stesso alla nuda proprietà, in seguito al decesso della signora nata a il e deceduta il . Alla signora , i diritti di usufrutto erano pervenuti con atto di compravendita rogato dal il , Repertorio 30537, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 luglio 1986 ai NN.19069/13044 di formalità dalla signora OMISSIS nata a il .

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1,182

Confini:

- a nord con intercapedine;
- a est con altro posto auto;
- a sud con spazio di manovra comune;
- a ovest con altro posto auto.

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 i beni immobili pignorati di seguito riportati facenti parte del fabbricato ubicato in via Natale Betelli n.14 nel comune di Dalmine (BG):

1. appartamento posto al piano primo;
2. posto auto situato al piano interrato.

Il complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato e ricade urbanisticamente nella zona che nel Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Dalmine è classificata nel "Tessuto Urbano Consolidato" come ambito B2 (PdR - Art. 61).

Il fabbricato è costituito da piano interrato, piano terra, piano ammezzato, cinque piani superiori e piano mansarda e la sua edificazione è stata realizzata nel 1963. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato possibile reperire le pratiche edilizie, le quali si allegano alla presente perizia di stima e che vengono indicate nei paragrafi successivi. Il piano terra dell'edificio è destinato ad attività commerciali mentre le unità ai piani superiori sono a destinazione residenziale.

PRESENZA STRUTTURE PUBBLICHE

Si evidenzia la vicinanza del compendio immobiliare alle principali strutture pubbliche:

- ufficio postale;
- uffici comunali;
- scuole;
- farmacie;
- banche.

MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

I collegamenti con il territorio sono assicurati:

- dalla presenza delle strade interne comunali;
- dalla presenza di strade provinciali;
- dalla presenza delle principali infrastrutture viarie di primaria importanza;
- dalla presenza dei servizi di autotrasporto pubblico.

È possibile raggiungere il comune di Dalmine oltre che con le strade provinciali anche attraverso l'Autostrada A4 Milano-Venezia. Si mette in rilievo:

- la limitata distanza dal capoluogo di provincia (circa 13 Km);
- la limitata distanza dall'autostrada A4, arteria stradale che collega importanti città del nord Italia (il casello autostradale di Dalmine si trova a circa 3 Km);
- la limitata distanza dall'aeroporto internazionale Orio al Serio di Bergamo (circa 14 Km).

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 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.

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: Nessuno.

Attrazioni storiche: Nessuno.

Principali collegamenti pubblici:

- SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km
- AEROPORTO INTERNAZIONE ORIO AL SERIO 15 Km
- AUTOSTRADA A4 3 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento, a destinazione residenziale e non di lusso, catastalmente ha una superficie di 84 mq, è posto al piano primo con accesso dalla scala occidentale detta "Scala A" e catastalmente è composto da 5 vani e accessori ed è composto dai seguenti locali:

- ingresso;
- soggiorno
- cucina;
- bagno;
- 2 camere;
- Cantina al piano interrato.

Da quanto indicato nell'atto di provenienza, la quota delle parti comuni in comproprietà ammonta a 22,335 millesimi per quanto attiene l'appartamento e la cantina.

Nel caso in cui siano presenti in corrispondenza della cantina al piano interrato chiusini per ispezione e spurgo delle tubazioni delle acque nere, dovrà essere consentito l'accesso alle cantine agli incaricati della manutenzione.

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 con piastrelle in marmo e 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 vetro singolo e sono presenti tapparelle avvolgibili in PVC. Il portoncino di ingresso dell'unità abitativa è di tipo blindato.

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 dalla rete idrica comunale. Non è nota la tipologia del materiale della rete di distribuzione.

L'impianto per la produzione di acqua calda per uso sanitario è autonomo e la produzione di acqua calda avviene per mezzo di uno scaldacqua elettrico installato nei locali.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato (telerriscaldamento condominiale) e sono presenti all'interno dei vari locali dell'abitazione bocchette di ventilazione.

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 gli eventuali interventi da eseguire.

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

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, risultano direttamente illuminati ed aerati e sono presenti aperture verso l'esterno che consentono una illuminazione ed areazione diretta.

Superficie complessiva di circa mq **108,77**

È posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non noto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati 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 parziale ristrutturazione.

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

Nel corso del sopralluogo in alcuni punti delle murature perimetrali è stata riscontrata la presenza di tracce di muffa riconducibili ad una scarsa coibentazione e/o alla presenza di ponti termici. 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 sufficiente in quanto meno del 30% della superficie presente necessita la sostituzione.

Stato di conservazione: sufficiente.

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano in condizioni mediocri: meno del 30% della dotazione presente necessita la sostituzione. Gli infissi esterni si presentano nel complesso in condizioni mediocri.

Stato di conservazione: mediocre.

Impianto idrico – Impianto produzione ACS – Impianto di riscaldamento

L'impianto idrico, l'impianto di produzione dell'acqua calda per uso sanitario e l'impianto di riscaldamento 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.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è vetusto e sconta l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto elettrico e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessa-

rio effettuare interventi di manutenzione e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di adeguamento da eseguire.
Stato di conservazione: mediocre.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: Mediocri
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle in marmo e ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: Sottotraccia e a vista tensione: 220V condizioni: Mediocre conformità: Certificazione di conformità non presente
<i>Gas</i>	tipologia: in parte sottotraccia, in parte a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: Non noto condizioni: sufficienti 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>	Nel corso dell'accesso agli atti presso gli uffici comunali non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dal soggetto che ha installato l'impianto.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	CENTRALIZZATO CON TELERISCALDAMENTO
<i>Stato impianto</i>	MEDIOCRE
<i>Potenza nominale</i>	NON NOTO
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	NON NOTO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO**

Il posto auto è situato al piano interrato ed ha un'estensione catastale di circa 9 mq. Si tratta di un posto auto aperto semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale sulla pavimentazione.

Da quanto indicato nell'atto di provenienza, la quota delle parti comuni in comproprietà ammonta a 1,182 millesimi per quanto attiene il posto auto.

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

La pavimentazione risulta realizzata in cls. Non sono presenti rivestimenti sulle pareti perimetrali. Il posto auto non ha impianti in dotazione.

Superficie complessiva di circa mq **8,00**

È posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non noto

Il posto auto è identificato con il numero: n.51; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Dal sommario esame a semplice vista, le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) sono mediocri ed il bene sconta la normale vetustà.

Pareti e soffitti

Lo stato conservativo delle pareti e dei soffitti è sufficiente in quanto meno del 30% della superficie presente necessita di interventi di ripristino.

Stato di conservazione: sufficiente.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 30% della superficie presente necessita di interventi di ripristino.

Stato di conservazione: sufficiente.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Calcestruzzo condizioni: sufficienti
Impianti	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.14

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N.12836 e successive varianti.

Intestazione: APPROVAZIONE PROGETTO E CONCESSIONE NULLA OSTA

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI ABITAZIONE CON NEGOZI PER ESERCIZI PUBBLICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/1962

Rilascio in data 28/01/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 04/01/1968

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.14

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 5553

Intestazione: CONCESSIONE NULLA OSTA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: LAVORI DI COSTRUZIONE DI N.2 PIANI IN SOPRAELEVAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/1963

Rilascio in data 30/05/1963.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.14

Numero pratica: PE/C N.15

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: CONCESSIONE A SANATORIA PER AUMENTO DI VOLUME ED ALTRE DIFFORMITA'

Oggetto: Costruzione esistente

Presentazione in data 21/10/1985

Rilascio in data 21/07/1985 al n. di prot. 13366

L'importo è stato saldato? SI.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.20

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE N.12836 e successive varianti.

Intestazione: APPROVAZIONE PROGETTO E CONCESSIONE NULLA OSTA

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI ABITAZIONE CON NEGOZI PER ESERCIZI PUBBLICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/1962

Rilascio in data 28/01/1963

Abitabilità/agibilità in data 04/01/1968

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.20

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 5553

Intestazione: CONCESSIONE NULLA OSTA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: LAVORI DI COSTRUZIONE DI N.2 PIANI IN SOPRAELEVAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/1963

Rilascio in data 30/05/1963

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.20

Numero pratica: PE/C N.15

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: CONCESSIONE A SANATORIA PER AUMENTO DI VOLUME ED ALTRE DIFFORMITA'

Oggetto: Costruzione esistente

Presentazione in data 21/10/1985

Rilascio in data 21/07/1985 al n. di prot. 13366

L'importo è stato saldato? SI.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.14

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

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.20

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.14

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Adottato con Delibera del Consiglio Comunale N.70 del 18/12/2018 Approvato con Delibera del Consiglio Comunale 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.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.20

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Adottato con delibera C.C. n.27 del 08/11/2018 Approvato con delibera C.C. n. 3 del 18/03/2019
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 - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.14

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio e a seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità con la planimetria catastale.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG) CAP: 24020, VIA NATALE BETELLI N.20

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio e a seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità con la planimetria catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS (C.F. OMISSIS) dal 23/06/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO , in data 26/06/1986, ai nn. 30537/12262; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 12/07/1986, ai nn. 19069/13044.

Note

I beni in oggetto della perizia di stima risultano attualmente di proprietà del debitore esecutato in forza dei seguenti titoli:

- 1) Quanto al diritto pari ad 1/1 di nuda proprietà, con atto di compravendita sopraindicato (Atto Notaio del 23 giugno 1986, Repertorio 30537, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 luglio 1986 ai NN.19069/13044 di formalità dalla signora OMISSIS nata a (MI) il
- 2) Quanto al diritto pari ad 1/1 di usufrutto per il ricongiungimento dello stesso alla nuda proprietà, in seguito al decesso della signora nata a il e deceduta il . Alla signora i diritti di usufrutto erano pervenuti sempre con il sopraindicato atto (atto di compravendita Notaio del 23 giugno 1986, Repertorio 30537, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 luglio 1986 ai NN.19069/13044 di formalità dalla signora OMISSIS nata a il).

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

Titolare/Proprietario: OMISSIS (C.F. OMISSIS) dal 23/06/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO in data 26/06/1986, ai nn. 30537/12262; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO, in data 12/07/1986, ai nn. 19069/13044.

Note

I beni in oggetto della perizia di stima risultano attualmente di proprietà del debitore esecutato in forza dei seguenti titoli:

- 1) Quanto al diritto pari ad 1/1 di nuda proprietà, con atto di compravendita sopraindicato (Atto Notaio del 23 giugno 1986, Repertorio 30537, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 luglio 1986 ai NN.19069/13044 di formalità dalla signora OMISSIS nata a (MI) il
- 2) Quanto al diritto pari ad 1/1 di usufrutto per il ricongiungimento dello stesso alla nuda proprietà, in seguito al decesso della signora nata a il e deceduta il . Alla signora , i diritti di usufrutto erano pervenuti sempre con il sopraindicato atto (atto di compravendita Notaio del 23 giugno 1986, Repertorio 30537, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 luglio 1986 ai NN.19069/13044 di formalità dalla signora OMISSIS nata a il .

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 09/09/2024 ai nn. 47288/34321.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 09/09/2024 ai nn. 47288/34321.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO

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 - APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA NATALE BETELLI N.14

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

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA NATALE BETELLI N.20

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG), VIA NATALE BETELLI N.20

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non comunicato da parte dell'amministratore condominiale.

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

Non noto.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il bene immobile ricade in un complesso condominiale. A seguito di specifica richiesta dello scrivente, da parte dell'amministratore condominiale non è stata comunicata la presenza di spese condominiali insolute in capo al debitore esecutato.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 22,335 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel corso dell'accesso agli atti 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.

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG), VIA NATALE BETELLI N.20

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non comunicato da parte dell'amministratore condominiale.

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

Non noto.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il bene immobile ricade in un complesso condominiale. A seguito di specifica richiesta dello scrivente, da parte dell'amministratore condominiale non è stata comunicata la presenza di spese condominiali insolute in capo al debitore esecutato.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1,182 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

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 - APPARTAMENTO

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	81,00	1,00	81,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	7,58	0,30	2,27
BALCONE	sup lorda di pavimento	12,39	0,30	3,72
CANTINA	sup lorda di pavimento	7,80	0,10	0,78
		108,77		87,77

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:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: DALMINE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO

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
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
		8,00		8,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: DALMINE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: POSTO AUTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 295

Valore di mercato max (€/mq): 365

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:

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG), VIA NATALE BETELLI N.14

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG), VIA NATALE BETELLI N.20

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 950 €/mq
- Valore di mercato massimo 1.200 €/mq

Posto Auto con stato conservativo normale:

- Valore di mercato minimo 295 €/mq
- Valore di mercato massimo 365 €/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 - APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3] Dalmine (BG), VIA NATALE BETELLI N.14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.057,80.

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 un valore pari a €/mq 1200,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato 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	81,00	€ 1.200,00	€ 97.200,00
BALCONE	2,27	€ 1.200,00	€ 2.724,00
BALCONE	3,72	€ 1.200,00	€ 4.464,00
CANTINA	0,78	€ 1.200,00	€ 936,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.324,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -5.266,20
Valore corpo			€ 100.057,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.057,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.057,80

BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Dalmine (BG), VIA NATALE BETELLI N.14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.774,00.

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 un valore pari a €/mq 365,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato 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>
POSTO AUTO	8,00	€ 365,00	€ 2.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.920,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -146,00
Valore corpo			€ 2.774,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.774,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.774,00

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 - APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	87,77	€ 100.057,80	€ 100.057,80
BENE IMMOBILE 2 - POSTO AUTO	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	8,00	€ 2.774,00	€ 2.774,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.141,59
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ 9,79
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 97.700,00
Valore diritto e quota	€ 97.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 97.700,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino ed essendo il debitore esecutato un soggetto privato, il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione fuori campo IVA.

Allegati

- 1 DOCUMENTAZIONE DEBITORE ESECUTATO
- 2 TITOLO DI PROVENIENZA
- 3 ACCERTAMENTI CATASTALI – VISURE CATASTALI STORICHE UNITA IMMOBILIARI
- 4 ACCERTAMENTI CATASTALI – PLANIMETRIE CATASTALI UNITA IMMOBILIARI
- 5 PLANIMETRIE UNITA IMMOBILIARI
- 6 ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA - PRATICHE EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI
- 7 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA – STRALCIO PGT
- 8 ACCERTAMENTI IPOCATASTALI – ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILI
- 9 ACCERTAMENTI IPOCATASTALI – FORMALITA'
- 10 ACCERTAMENTI SULLO STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE
- 11 SPESE CONDOMINIALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI
- 12 RILIEVO FOTOGRAFICO

24-12-2024



In Fede

Dott. Ing. Roberto Di Noto