



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 481/2023



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Beni immobili in Comune di Seriate via Trilussa n.10



Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Email: milesi.viviana.arch@gmail.com
Pec: vivianamilesi@archiworldpec.it



Beni in **Seriato (BG)**
Località/Frazione
via Trilussa n.10

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2024 alle 10:10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi

Data nomina: 10-10-2023

Data giuramento: 13-10-2023

Data sopralluogo: 19-10-2023

Cronologia operazioni peritali:

Data ispezione catastale 14/23-10-2023 e 16-01-2023

Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 24-10-2023

Data ispezione Archivio di Stato 08-11-2023 previa prenotazione 31-10-2023

Data richiesta atto di compravendita del 2008 notaio Coppola Bottazzi 17-01-2023

Data richiesta di accesso agli atti Comune di Seriate 24-10-2023 prot.47935 del 25-10-2023

Data comunicazioni e sollecito per accesso agli atti Comune di Seriate 10-11-2023 e 04-12-2023

Data restituzione pratiche edilizie per email 07-12-2023

Data rilievo ai fini della variazione catastale 20-12-2023 e 06-01-2023

Data richiesta e sollecito dati amministrazione condominiale 06-11-2023 e 04-01-2024

Data restituzione dati di gestione amministrativa Condominio Orchidea 10/11-01-2024

Data pratica DOCFA per variazione catastale 15-01-2023

Beni in **Seriate (BG)**
via Trilussa n.10

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Trilussa n.10

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: in regime di separaz

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: in regime di separaz

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per quota di 1/2 di proprietà OMISSIS per quota di 1/2 di proprietà, foglio 4, particella 3405, subalterno 701, indirizzo via Trilussa n.10, piano 1°, comune Seriate, categoria A/2, classe 1, consistenza 5.5 vani, superficie totale mq 106, rendita € 383,47

Derivante da: 1. Atto del 26/06/2008 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Rep. n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26338.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal OMISSIS Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale **SERiate (I628) (BG) Foglio 4 Particella 3405 Sub 6**

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi 66,33 di cui 59,69 riferiti all'appartamento e 6,64 riferiti all'autorimessa; oltre la comproprietà degli enti e dei vani condominiali.

Confini: Appartamento: a.u.i. e vano scala comune; a.u.i.; due lati con affaccio sul cortile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per quota di 1/2 di proprietà OMISSIS per quota di 1/2 di proprietà, foglio 4, particella 3405, subalterno 702, indirizzo via Trilussa n.10, piano S1, comune Seriate, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 25, superficie mq 26, rendita € 56,81

Derivante da: 1. Atto del 26/06/2008 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Rep. n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26338.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal OMISSIS. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale **SERiate (I628) (BG) Foglio 4 Particella 3405 Sub 25**

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi 66,33 di cui 59,69 riferiti all'appartamento e 6,64 riferiti all'autorimessa; oltre la comproprietà degli enti e dei vani condominiali.

Confini: Autorimessa e ripostiglio: cortile; a.u.i.; a.u.i.: vano scala comune.

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

La corrispondenza iniziale dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento è corretta, di seguito variata per avvenuta variazione catastale.

Note generali: Si precisa che la mappa catastale non risulta essere aggiornata in quanto non è inserito ne

il fabbricato residenziale ne il frazionamento dell'area antistante destinata parte a parcheggio ad uso pubblico e parte a strada.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: //.

Servizi offerti dalla zona: Comune di Seriate, Biblioteca Comunale (ottima), Ospedale Bolognini, farmacia (buona), Scuole (buona), ufficio postale (ottima), negozi di vicinato e supermercato (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo (quartiere Celadina), Gorle, Pedrengo e Orio al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Serio e PLIS del Serio Nord. L'abitato di Seriate, prevalentemente pianeggiante, è posto su entrambe le rive del Serio che lo attraversa da nord-sud.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Battista del XIII secolo oggi di iconografia barocca, con affreschi di Lorenzo Lotto e Francesco Zucco. Seriate fa parte delle Terre del Vescovado ricche di storia e di tradizione.

Principali collegamenti pubblici: Bus 1, 8, E, R, Z301 Fermate sulla via Italia, Treno R1 per Brescia Stazione treni a 1.5 km, Treno RE2 per Milano Stazione treni a 1.5 km, Aeroporto di Bergamo Orio al Serio a 3 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo A

Ad ovest del territorio del Comune di di Seriate in un contesto urbano prevalentemente residenziale con ottimi servizi raggiungibili a piedi come la sede del Municipio di Seriate, l'Ospedale Bolognini, la Biblioteca Comunale oltre a negozi di vicinato e supermercato, in un edificio residenziale denominato "Condominio Orchidea", è ubicato il compendio immobiliare in oggetto costituito da appartamento sito al piano primo e da autorimessa con ripostiglio siti al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno zona notte, due camere da letto, bagno, lavanderia e tre balconi. Al vano ripostiglio sito al piano seminterrato si accede esclusivamente e direttamente dall'autorimessa.

Superficie complessiva di circa mq **116,57**

E' posto al piano: P.1°

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1971

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: I beni in oggetto così come il fabbricato residenziale hanno mantenuto le caratteristiche costruttive, gli impianti e le finiture dell'anno di costruzione. Lo stato di manutenzione dell'appartamento così come degli accessori ubicati al piano seminterrato risulta essere appena sufficiente in quanto non si riscontrano recenti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sia per le finiture interne che per gli impianti che non rispettano la normativa vigente.

In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione, è ipotizzabile una insufficienza nel comportamento antisismico e nell'isolamento termoacustico in relazione alla più recente normativa vigente.

Le fotografie allegate descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere sia del fabbricato residenziale che dei beni in oggetto.

Varie

Il fabbricato di forma rettangolare ha le seguenti caratteristiche costruttive:

struttura portante formata da tre serie longitudinali di pilastri in c.a., due di facciata e una di spina, con fondazioni continue formate da travi rovesce in c.a. che collegano fra loro tutti i pilastri e la gabbia del vano scala e dell'ascensore. I pilastri sono coronati ad ogni piano da travi longitudinali e trasversali in c.a. in spessore di solaio. Sulle travi sono impostati i solai di tipo misto con travetti gettati in opera.

I tamponamenti perimetrali sono in latero cemento; le scale, il vano ascensore e i balconi sono in c.a. incastrati a sbalzo nei muri di ambito.

La copertura del tetto è in tegole con gronda in c.a. e le facciate sono intonacate.

FINITURE INTERNE APPARTAMENTO

Pavimenti: ingresso, soggiorno piastrelle di marmo dim.40x40; disimpegno zona notte, due camere da letto piastrelle di gramigna di marmo dim.40x40; cucina, ceramica dim.10x20 colore senape; bagno e lavanderia, ceramica dim.10x20 colore beige.

Rivestimenti: cucina, ceramica dim.15x15 h.180 con decoro a fiori, posata su tutte le pareti; bagno e lavanderia, ceramica dim.15x15 h.180 con decoro a fiori.

Zoccolini: di legno. Balconi: pavimento e zoccolino in gres dim.15x7.5 colore rosso argilla; soglie in cemento; parapetto in ferro verniciato colore bianco.

Serramenti interni: porte di legno con inserto centrale di vetro e, per le aperture nella zona giorno, con sopraluce.

Serramenti esterni: di legno; oscuramento con tapparelle in pvc colore bianco. Tutti i serramenti esterni hanno soglie e profilo con manufatto in cemento.

Servizio igienico: lavabo, vaso, bidet, doccia e vasca piccola, tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate.

Lavanderia: è presente la lavatrice. Intonaci: civile tinteggiato per alcune pareti e soffitti. La maggior parte delle pareti sono rivestite con carta da parati.

Riscaldamento: centralizzato a metano, è presente una caldaia per l'acqua calda.

Impianti: sono presenti tutti gli impianti che, allo stato di fatto, non rispettano la normativa vigente.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1971
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a metano
Note	In cucina è presente una caldaia modello SJLBER per acqua calda sanitaria

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 38/1971

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/03/1971 al n. di prot. 03530

Rilascio in data 16/07/1971 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/12/1972 al n. di prot. 10502

NOTE: Comunicazione Inizio Lavori in data 22-08-1971 - prot. 11656 del 27-08-1971

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Trilussa n.10

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: OPERE INTERNE: diversa posizione di alcuni tavolati. OPERE ESTERNE: diversa posizione di aperture in facciata; diversa configurazione del perimetro esterno della palazzina condominiale e del numero dei balconi.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere da aggiornare riguardano sia la parte privata relativa alla diversa distribuzione dei tavolati interni, alla consistenza dei balconi, che da due sono tre, e alla diversa posizione delle

aperture in facciata sia la parte riferita alle parti comuni come la diversa configurazione del perimetro esterno della palazzina oltre alle aperture e ai balconi che pur essendo di natura privata interessano la facciata condominiale.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione opere interne appartamento P.1°	€ 516,00
Oblazione opere interne ripostiglio (ex cantina)	€ 516,00
Spese tecniche	€ 1.200,00
Diritti di segreteria	€ 100,00
Totale oneri: € 2.332,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Durante i sopralluoghi la scrivente ha potuto verificare palesi differenze tra quanto rilasciato nella L.E. n.38 del 1971 e lo stato di fatto, riferite sia alle parti comuni dell'intero edificio con difformità nel vano scala, nella diversa posizione delle aperture, nella consistenza dei balconi e nel perimetro esterno della facciata ecc. sia riguardanti variazioni interne alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima.

La regolarizzazione edilizia non può prescindere dalla regolarizzazione dell'intero edificio condominiale che di fatto dovrebbe essere redatta prima o contestualmente alla presentazione della Pratica Edilizia in Sanatoria inerenti la proprietà privata. In questa sede la scrivente può anticipare e valutare soltanto i costi relativi ai beni immobili in oggetto segnalando che le difformità esterne riscontrate quali la consistenza dei balconi (sono stati autorizzati due e realizzati tre) e la diversa conformazione del perimetro esterno dell'edificio prospiciente il cortile rientrano nei parametri edificatori di superficie e volume dell'intero edificio condominiale.

Concludendo e ai fini della regolarizzare di tutte le suddette difformità si ribadisce la necessità da una parte di procedere alla sanatoria dell'appartamento e autorimessa PS1 in oggetto a cui corrisponde una oblazione di € 1.032,00 (€ 516,00 per unità immobiliare oltre diritti di segreteria e spese tecniche), dall'altra è necessario che il condominio proceda contestualmente alla regolarizzazione dell'intero edificio mediante la verifica del calcolo della superficie e del volume comparando quanto autorizzato da quanto realizzato nel 1971 (anno di costruzione della palazzina residenziale), ne deriva che in questa fase è impossibile stimare il costo della sanzione e delle relative spese tecniche inerenti l'istruzione della pratica in sanatoria.

Con riferimento al colloquio con il tecnico comunale la scrivente precisa che ai fini della Conformità Edilizia è necessario fare riferimento normativo:

- art 34/bis del DPR 380/2001: tolleranze costruttive solamente in merito a quanto realizzato nel 1971 e non a successivi interventi.

- art 29 del Regolamento Edilizio "Misure e tolleranze di cantiere" che determina la possibilità di regolarizzare "irregolarità geometriche e dimensionali delle murature interne ed esterne di modesta entità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati allegati al titolo, sono ammissibili scostamenti sullo spessore delle murature realizzate ed esistenti fino ad una maggiorazione di 10 cm" e "Irregolarità geometriche di altri elementi costitutivi dell'edificio di modesta entità che non precludano in alcun caso la sicurezza statica".

Solo a seguito di tale confronto e applicando i parametri e criteri agli art.34/bis + art.29 vigente, è possibile definire la conformità edilizia".

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Trilussa n.10

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.28 del 13-06-2022
Zona omogenea:	Tessuti edificati a media trasformabilità - Tessuto di recente impianto
Norme tecniche di attuazione:	CAPO III - TERRITORIO URBANO - Tessuti a media trasformabilità art.23 - Tessuto di recente impianto.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0.4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq
Rapporto di copertura:	esistente - ≤ 40 %

Altezza massima ammessa:	esistente - ≤ 10,60 m
Altro:	Con simbologia “*” il fabbricato è individuato “Edificio da riattivare” per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti: - IF= esistente; - IC ≤ esistente; - H ≤ esistente.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

La conformità urbanistica esiste in relazione alla conformità edilizia (paragrafo 3.1 conformità edilizia).

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Trilussa n.10

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

Note: Si dichiara la conformità catastale a seguito di avventa variazione catastale per corretta identificazione dei beni in oggetto; le schede catastali esistenti risultavano essere ne conformi a quanto autorizzato ne a quanto realizzato.

APPARTAMENTO

La variazione catastale si è resa necessaria in quanto l'appartamento presentava difformità interne riguardanti la diversa disposizione di alcuni tavolati e difformità esterne come una diversa consistenza e numero dei balconi, diversa posizione delle aperture in facciata e una differente configurazione del perimetro esterno dell'edificio condominiale (prospetto dell'appartamento sul cortile).

AUTORIMESSA E RIPOSTIGLIO (EX CANTINA)

Con riferimento allo stato di fatto presente al piano seminterrato per i locali autorimessa e cantina, si è potuto rilevare che la cantina non ha un accesso indipendente ma si presenta come un vano interno all'autorimessa.

Ai fini della rappresentazione catastale si evidenzia che graficamente il ripostiglio è rappresentato con linea continua e delinea il diritto di proprietà così come alla provenienza, mentre il tavolato obliquo sito a confine con il corridoio condominiale (tra lo spigolo dell'ascensore e la porta di accesso al cortile) è disegnato con tratto aperto poiché occupa una piccola porzione di superficie condominiale pari a mq 0,34 non acquisita.

Considerato che il valore della superficie condominiale occupata non giustifica le spese richieste per un trasferimento dei diritti di proprietà, in questa sede viene proposto di ripristinare lo stato di diritto apponendo un nuovo tavolato nella corretta posizione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/07/1972 al 02/10/1996. 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 02/10/1996 al 13/02/2006. In forza di accettazione di eredità

- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: In morte di OMISSIS deceduta il 02-10-1996 registrata a Bergamo il OMISSIS Rep OMISSIS Ufficio del Registro i beni in oggetto passano a OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS per quota di 2/24 ciascuno di proprietà, a OMISSIS e OMISSIS per quota di 1/24 ciascuno di proprietà. In morte di OMISSIS deceduto il 26-09-1999 trascritta a Bergamo il OMISSIS ai nn.OMISSIS la quota di 5/12 passa alla sorella OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/02/2006 al 26/06/2008. In forza di accettazione di eredità

- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: In morte di OMISSIS deceduta il 13-02-2006 registrata per testamento olografo Rep OMISSIS del OMISSIS notaio OMISSIS, i beni in oggetto passano a OMISSIS e OMISSIS per quota 11/24 ciascuno di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/2008 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.

Note: Da potere di OMISSIS e OMISSIS per quota di 11/24 ciascuno di piena proprietà e di OMISSIS per quota di 2/24 di piena proprietà

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000/00; Importo capitale: € 160.000/00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 09/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/09/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Seriate (BG), via Trilussa n.10

I beni oggetto della procedura esecutiva non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico e affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.443,11.

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

Nessuna. Alla data della perizia di stima non sono state deliberate spese straordinarie di gestione dell'immobile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.077,92.

Con riferimento alla nota esplicativa sintetica della gestione condominiale ricevuta dall'amministratore le spese condominiali scadute alla data della perizia sono di € 2.077,92 così definite:

Totale gestione CONSUNTIVO esercizio ordinario 2022/2023:

Proprietà OMISSIS Totale gestione € 326,54 - Saldo di fine esercizio precedente € 1.548,92 - Rate versate € 0,00 - Saldo finale € 1.875,46

Affittuario OMISSIS Totale gestione € 2.473,98 - Saldo di fine esercizio precedente € 228,49 - Rate versate -€ 2.500,00 - saldo finale 202,46.

Totale gestione PREVENTIVO esercizio ordinario 2023/2024:

Proprietà OMISSIS Preventivo di gestione € 558,20 + Saldo di fine esercizio precedente € 1.875,47 = Totale preventivo € 2.433,67

Affittuario OMISSIS Preventivo di gestione € 2.884,91 + Saldo di fine esercizio precedente € 228,49 = Totale preventivo € 3.087,36

Le rate condominiali sono cinque: 05-01-2024; 05-03-2024; 05-05-2024; 05-07-2024 e 05-06-2024.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi 66,33 di cui 59,69 riferiti all'appartamento e 6,64 riferiti all'autorimessa; oltre la comproprietà degli enti e dei vani condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- Il fabbricato è dotato di impianto ascensore ad ogni piano con cabina dimensionata secondo le caratteristiche vigenti ai tempi della realizzazione. Non risultano essere presenti percorsi esclusivi e/o accessori dedicati all'accessibilità per persone con disabilità motorie o sensoriali, si rileva che l'ingresso condominiale ha due gradini e risulta essere ad una quota leggermente superiore rispetto alla quota stradale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono presenti dotazioni condominiali e particolari vincoli.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Non presente

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: Non sono state rilevate cause in corso o la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, comprensiva delle pertinenze, è stata ricavata dal rilievo eseguito per la redazione di variazione catastale, comparata con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Seriate.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
tre balconi	sup lorda di pavimento	11,57	0,30	3,47
		116,57		108,47

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.

Accessori:

A 1. Box e ripostiglio	Identificato al n. 3405 sub.702 Posto al piano seminterrato Composto da un unico vano per autorimessa con annesso ripostiglio Sviluppa una superficie complessiva di 28.80 m² mq Destinazione urbanistica: Tessuti edificati a media trasformabilità Valore a corpo: € 18000 Note: L'autorimessa ha basculante verniciata colore marrone; pavimento in battuto di cemento; pareti intonacate ed è presente l'impianto elettrico. Dall'autorimessa si accede al ripostiglio (ex cantina) che presenta le stesse finiture dell'autorimessa ed ha una piccola finestra per areazione naturale con affaccio sul corsello/cortile. In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia e urbanistica, alla proprietà e ai vincoli e oneri giuridici si fa riferimento a quanto descritto nei punti 3-4-5-6-7 della relazione di stima
---------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura delle unità immobiliari in esecuzione non è consigliata la divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2019 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo il 04/12/2023 ai nn.010520 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2027

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità simili. Per la valutazione dei beni immobili in oggetto, considerata la tipologia, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d'uso, l'ubicazione e il contratto di locazione in essere. Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizioni, verificato con le agenzie immobiliari della zona, il listino immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI per immobili della stessa tipologia e condizioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Seriate.
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Quotazioni mercato immobiliare dicembre 2023: valore medio euro 1.649,00 al metro quadro.
Altre fonti di informazione:
Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia;
altre pubblicazioni specializzate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box e ripostiglio Seriate (BG), via Trilussa n.10

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 108.470,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	105,00	€ 1.000,00	€ 105.000,00
tre balconi	3,47	€ 1.000,00	€ 3.470,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 108.470,00
Valore corpo			€ 108.470,00
Valore accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 126.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.470,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box e ripostiglio	108,47	€ 126.470,00	€ 126.470,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 15.176,40
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.077,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.332,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 106.883,68
Valore diritto e quota	€ 106.883,68

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 106.883,68
---	--------------

Allegati

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Estratto mappa
- Scheda catastale appartamento mappale 3045 sub.701
- Scheda catastale autorimessa e ripostiglio mappale 3405 sub.702
- Rilievo architettonico appartamento, autorimessa e ripostiglio (ex cantina)

21-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Viviana Milesi