



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 616/2022



PROMOSSA DA



CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi
Codice fiscale: CLMDDM66P10E901D
Studio in: Via Puccini 4 - 24030 Mapello
Telefono: 035-908489
Email: studiogeomcolombi@gmail.com
Pec: davide.matteo.colombi.manzi@geopec.it



Beni in **Torre Boldone (BG)**
Località/Frazione
VIA CHIGNOLA 3/b

INDICE

Lotto: - sub. 3-41-57

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento, box e cantina sub.3-41-57	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento, box e cantina sub.3-41-57	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Appartamento, box e cantina sub.3-41-57	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Appartamento, box e cantina sub.3-41-57	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Appartamento, box e cantina sub.3-41-57	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Appartamento, box e cantina sub.3-41-57	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: Appartamento, box e cantina sub.3-41-57	9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima	10
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi	11
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto	12
Regime fiscale della vendita	12

INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 03-05-2023**Creditore Procedente:****Esecutato:****INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Geom. Davide Matteo Colombi Manzi**Data nomina:** 11-01-2023**Data giuramento:** 12-01-2023**Data sopralluogo:** 24-01-2023

Cronologia operazioni peritali: La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso Efisystem come obbligatoriamente richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate. Documentazione consegnata allo scrivente: visura catastale per nominativo e Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. a firma dott. Raffaello Rosignuolo, notaio in Cosenza, alla quale si fa completo riferimento per i vincoli, oneri giuridici e passaggi al ventennio. Trattasi di due complessi immobiliari di cinque piani fuori terra a destinazione residenziale e piani interrati con box e cantine. Nella composizione lo scrivente ha ritenuto opportuno creare n° 1 lotto. Il complesso condominiale denominato "RESIDENZA CHIGNOLA 2 '", posto in via Chignola 5, avente accesso carraio dalla via Chignola. In data 24/01/2023 di essermi recato presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per la verifica esterna ed interna delle unità immobiliare: - mapp. 4210 sub. 3 consistente in un appartamento disposto su unico livello, piano terra, sub. 57 magazzino al piano interrato; sub. 41 autorimessa posta al piano interrato. In detta circostanza, sono stati controllati: la suddivisione dei vani, le finiture, il grado e lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, l'occupazione degli immobili ed eseguito il rapporto fotografico sia interno che esterno. Di aver constatato che: gli immobili sub. 3-41-57 sono conformi alle planimetrie catastali. L'immobile sub. 3 è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (ex A.C.E.). - In seguito al sopralluogo, ritengo opportuno procedere con l'individuazione di un'unico lotto (appartamento P.T., box, magazzino sub. 3-41-57) indicando il valore e la superficie. - Di essermi recato in data 21/02/2023 presso l'ufficio tecnico del Comune di Torre Boldone per una puntuale verifica delle autorizzazioni edilizie.



Beni in **Torre Boldone (BG)**
VIA CHIGNOLA 3/b



Lotto: - sub. 3-41-57

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento, box e cantina sub.3-41-57.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Boldone (BG) CAP: 24020, via Chignola 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

NESSUNO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: sig. , foglio 5, particella 4210, **subalterno 3**, indirizzo via Chignola 5, piano T, comune Torre Boldone, categoria A/2, classe 1, consistenza 4, superficie 53, rendita € 294,38

Derivante da: atto di compravendita, rogato dal Notaio il 22 marzo 2011, Repertorio 175837/55783, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 aprile 2011 ai NN.16888/9601 di formalità dalla società con sede in Torre Boldone (BG) – C.F. . Alla società . quanto alienato,

era pervenuto con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, rogato dal Notaio

il 23 novembre 1990, Repertorio 64647, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 febbraio 1991 ai NN.5620/4373 di formalità dalla società . con sede in Torre Boldone (BG) – C.F. .

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi di comproprietà: 25,992/1000 per il Mapp.4210/3

Confini: Confini dell'appartamento, da nord, in senso orario: sub.2 per tre lati, per il quarto lato sub.4.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: sig. , foglio 5, particella 4210, **subalterno 41**, indirizzo via Chignola 5, piano S1, comune Torre Boldone, categoria C/6, classe 3, superficie 14, rendita € 47,00

Derivante da: atto di compravendita, rogato dal Notaio il 22 marzo 2011, Repertorio 175837/55783, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 aprile 2011 ai NN.16888/9601 di formalità dalla società con sede in Torre Boldone (BG) – C.F. . Alla società . quanto alienato,

era pervenuto con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, rogato dal Notaio

il 23 novembre 1990, Repertorio 64647, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 febbraio 1991 ai NN.5620/4373 di formalità dalla società . con sede in Torre Boldone (BG) – C.F. .

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi di comproprietà: 3,882/1000 per il Mapp.4210/41.

Confini: Confini dell'autorimessa, da nord, in senso orario: vuoto su piano secondo interrato, sub.40, sub.2, sub.42.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: sig. , foglio 5, particella 4210, **subalterno 57**, indirizzo via Chignola 5, piano S1, comune Torre Boldone, categoria C/2, classe 2, superficie 2, rendita € 6,40

Derivante da: atto di compravendita, rogato dal Notaio il 22 marzo 2011, Repertorio 175837/55783, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 aprile 2011 ai NN.16888/9601 di formalità dalla società . con sede in Torre Boldone (BG) – C.F. . Alla società . quanto alienato, era pervenuto con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, rogato dal Notaio il 23 novembre 1990, Repertorio 64647, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 febbraio 1991 ai NN.5620/4373 di formalità dalla società . con sede in Torre Boldone (BG) – C.F. .

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi di comproprietà: 0,224/1000 per il Mapp.4210/57

Confini: Confini della cantina, da nord, in senso orario: sub.58, sub.2, sub.56, sub.2.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le proprietà pignorate sono comprese nel complesso condominiale denominato "RESIDENZA CHIGNOLA 2", posto in via Chignola 5, avente accesso carraio dalla via Chignola. Il fabbricato al piano interrato ha destinazione a boxes e cantine. Il piano terra, primo, secondo, il terzo, quarto hanno destinazione abitativa. La copertura dell'edificio è a falde inclinate, con lastrico solare suddiviso in più porzioni ad uso esclusivo. Gli accessi alle unità residenziali pedonali e carrali avvengono da via Chignola 5. La zona, con traffico locale è caratterizzata da un'edilizia multipiano di varie epoche con spazi commerciali al piano terra.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento, box e cantina sub.3-41-57**

Caratteristiche zona:

E' inserito in un contesto prettamente residenziale ed è servita da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è semicentrale rispetto al centro cittadino. L'area di pertinenza del fabbricato è percorso pedonale per l'accesso alle abitazioni e corsello di manovra per gli autoveicoli al piano interrato.

Il mappale 4210 è inserito nel P.G.T. come: R2 residenziale consolidato.

Descrizione sommaria

- appartamento al piano terra, composto da due locali, servizi e area di pertinenza esclusiva, con annessa cantina ed autorimessa al piano primo interrato;

Il fabbricato è composto di cinque piani fuori terra e due piani interrati. Il piano interrato ha destinazione a boxes e cantine. I piani terra, primo, secondo, terzo hanno destinazione abitativa, al piano sottotetto locali accessori.

La copertura dell'edificio è a falde inclinate, porzioni di lastrico solare ad uso esclusivo.

Gli accessi pedonali e carrali alle unità residenziali avvengono da via Chignola n°5.

Il sistema di costruzione è rappresentato da una struttura a telaio in calcestruzzo armato con elementi verticali costituiti da pilastri ed elementi orizzontali formati da travi e solai, il primo solaio in lastre di tipo Predalles e i superiori in latero cemento. Murature perimetrali in laterizio e rivestite esternamente con cappotto termico e finitura ai silicati. La copertura risulta formata da falde in latero-cemento e manto di copertura in coppi, camini prefabbricati in calcestruzzo e lattoneria in rame. Recinzione lati su muretto in calcestruzzo con soprastante barriera in ferro verniciato a maglia semplice, pavimento ingresso pedonale e carrale in

piastrelle cementizie e autobloccante, con cancello pedonale/carrale in ferro verniciato a maglia semplice ad apertura automatica ed impianto citofonico. Porta d'ingresso condominiale in alluminio e vetro con apertura semplice, scala costruita in opera e rivestita in marmo con barriera parapetto in ferro verniciata a maglia semplice, serramenti vano scala in alluminio e vetro, pareti e soffitto a intonaco civile tinteggiato, balconi con parapetto in c.a. e vetro.

Presenza di n°1 ascensori.

Il piano interrato, destinato ad autorimesse e cantine, presenta pavimento in piastrelle di ceramica e battuto di cemento, pareti divisorie in c.a. e basculanti metalliche verniciate con apertura automatica.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne, delle facciate è buono. Condizioni generali del complesso: buone

Abitazione sub. 3-57 mapp. 4210 piano terra

Ingresso, soggiorno/cucina, bagno, camera matrimoniale, area di di pertinenza esclusiva.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 47.50 circa, area esclusiva mq. 48.00, cantina al piano interrato mq. 1.80

Condizioni Generali dell'unità in oggetto: buone.

I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle ceramiche, I bagni e le zone cottura sono rivestiti con piastrelle ceramiche, in tutte le altre stanze le pareti sono finite con intonaco al civile/gresso.

Le finestre presentano infissi in legno con termocamere e tapparelle in pvc. con movimento automatico. Le porte interne sono in legno a battente. Portoncino d'ingresso blindato.

Impianto idrico-sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda in cucina e nei bagno, Bagno: sanitari sospesi in ceramica water e bidet, lavabo, rubinetteria in acciaio inox, piatto docci.

Impianto elettrico normale eseguito sottotraccia con punti luce a soffitto e a parete.

Impianto antenna TV, impianto citofonico e impianto telefonico condominiale.

Le finiture e il grado di manutenzione dell'edificio è da correlarsi al periodo di costruzione dello stesso, sebbene sia stato oggetto di periodiche manutenzioni.

L'unità immobiliare è allacciata a tutte le utenze primarie, compresa fognatura, acquedotto, gas-metano ed energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento, centralizzato a gas metano.

Cantina al piano interrato piastrellata e intonacata alle pareti.

Box sub. 41 mappale 4210 piano interrato

Piano interrato, con accesso carraio da via Chignola 5 mediante cancello automatico e successiva rampa di discesa/salita. Al piano interrato si accede inoltre dai vani scala condominiali.

Box singolo con pavimento in piastrelle di ceramica, saracinesca in metallo verniciata del tipo basculante con apertura automatica.

Superficie lorda complessiva di circa mq 13.44 Condizioni Generali dell'unità in oggetto: buone

Superficie complessiva di circa mq **97,30**

E' posto al piano: piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali dell'immobile

Al momento del sopralluogo, l'immobile si trovava in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

I creditori hanno manifestato il consenso a consentire alla sig.ra Musitelli la permanenza nell'immobile pignorato, a mero titolo di tolleranza, dietro versamento di indennità di occupazione pari al canone di locazione corrisposto come da istanza del 30/05/2023.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti. Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presentava in stato di conservazione e manutenzione buono.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2010
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2022-04-29
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 69/2007**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE CON AUTORIMESSE INTERRATE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/09/2007 al n. di prot. 10975

Numero pratica: 78/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di edificio residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/10/2008 al n. di prot. 12180

Numero pratica: 51/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione nuovi accessi e nuove recinzioni

Oggetto: variante

Presentazione in data al n. di prot. 12548

Numero pratica: 01/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Diversa distribuzione dei tavolati e aperture in facciata

Oggetto: variante

Presentazione in data al n. di prot. 465

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento, box e cantina sub.3-41-57.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Boldone (BG) CAP: 24020, via Chignola 5

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

Note: - dichiarazione di fine lavori 04/08/2010; - certificato di abitabilità del 07/03/2011; - C.P.I. rinnovo del 29/04/2022;

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento, box e cantina sub.3-41-57.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Boldone (BG) CAP: 24020, via Chignola 5

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N°21 DEL 29/07/2021
Zona omogenea:	R2 residenziale consolidato
Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento, box e cantina sub.3-41-57.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Boldone (BG) CAP: 24020, via Chignola 5

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: - , nato a Torre Boldone il giorno 22 dicembre 1948, residente a Torre Boldone, Via Borghetto n.2, impiegato, codice fiscale GHR LNZ 48T22 L251P, 1/1 piena proprietà, **come da asse-**
gnazione del 30/01/2025.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____ ;
Iscritto/trascritto a agenzia delle entrate di Bergamo in data 07/10/2019 ai nn. _____ ; Importo ipoteca: € 356.300; Importo capitale: € 285.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____ ; Iscritto/trascritto a agenzia delle entrate di Bergamo in data 29/10/2020 ai nn. _____ ; Importo ipoteca: € 426.399,33; Importo capitale: € 421.565,33.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ . contro _____ ; Iscritto/trascritto a agenzia delle entrate di Bergamo in data 16/03/2021 ai nn. _____ ; Importo ipoteca: € 265.000; Importo capitale: € 242.520,74.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a agenzia delle entrate di Bergamo in data 01/12/2022 ai nn. _____ .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, box e cantina sub.3-41-57

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, box e cantina sub.3-41-57

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Chignola 5

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Dalla distinta dell'amministratore condominiale tutte le quote relative alle spese condominiali risultano pagate.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 29,874

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento, box e cantina sub.3-41-57

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano terra	sup reale lorda	47,50	1,00	47,50
giardino	sup reale lorda	48,00	0,10	4,80
cantina	sup reale lorda	1,80	0,50	0,90
		97,30		53,20

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

Accessori:

Appartamento, box e cantina sub.3-41-57 1. Box singolo	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 13.44 mq
---	---

Valore a corpo: € 12000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da sig.ra , con contratto di locazione stipulato in data 15/03/2000 per l'importo di euro 500 con cadenza mensile
 Registrato a Bergamo 2
 Trascritto a Bergamo 2
 Tipologia contratto: 3+2, scadenza 02/04/2023

I creditori hanno manifestato il consenso a consentire alla sig.ra Musitelli la permanenza nell'immobile pignorato, a mero titolo di tolleranza, dietro versamento di indennità di occupazione pari al canone di locazione corrisposto;

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

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'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. Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso, valori opportunamente adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima. 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 simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché della grave crisi che ha colpito il territorio, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della presente procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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.

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Bergamo, catasto di Bergamo;

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziarie, il seguente più probabile valore attuale a corpo e a misura.

Dal listino prezzi immobili F.I.M.A.A. **anno 2023** il valore unitario al mq. varia tra un minimo di € 1.500 ad un massimo di € 2.000. Dalle indicazioni dei prezzi immobili F.I.M.A.A. **anno 2024** il valore unitario al mq. ha avuto un incremento del **2,2%** tradotto con un minimo di € 1.533 ad un massimo di € 2.044. In Lombardia, le quotazioni 2024 mostrano una crescita media dell'1% su base semestrale, coerente con l'incremento del

2,2% annuo applicato.

Tenendo conto che il valore unitario indicato nella perizia, aumentato del 2,2%, corrisponde a € 1.993,00 per metro quadrato, considero congruo il valore unitario di € 1.900,00 al metro quadrato che ho applicato al momento del deposito della perizia. Tale valore è stato determinato considerando la piena attualità e consistenza dell'immobile, nelle condizioni in cui si presentava al momento della valutazione, tenendo anche conto del trascorso del tempo dal 10/03/2023 al 04/2025. Inoltre, la stima tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura peculiare della vendita giudiziaria, fattori che giustificano una riduzione rispetto al valore di mercato ordinario.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Torre Boldone.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento, box e cantina sub.3-41-57. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo Torre Boldone (BG), VIA CHIGNOLA 3/b

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento piano terra	47,50	€ 1.900,00	€ 90.250,00
giardino	4,80	€ 1.900,00	€ 9.120,00
cantina	0,90	€ 1.900,00	€ 1.710,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.080,00
impianti e finiture detrazione di € 80.00			€ -80,00
Valore corpo			€ 101.000,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 113.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento, box e cantina sub.3-41-57	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	53,20	€ 113.000,00	€ 113.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota

€ 101.700,00
€ 101.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **101.700,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato, è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercitante attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

- 1.
2. ;
3. documentazione fotografica
- 4.
- 5.

16/04/2025

L'Esperto alla stima

Geom. Davide Matteo Colombi Manzi