



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 137/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRì



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Marco Scola
Codice fiscale: SCLMRC69H22A794T

Partita IVA: 02782620161

Studio in: Passaggio dei Canonici Lateranensi 9 - 24121 Bergamo

Telefono: 035233555

Email: m.scola@studiopergreffiscola.it

Pec: marco.scola@archiworldpec.it





Beni in **Almenno San Salvatore (BG)**
Località/Frazione
via Cesare Battisti, 16



INDICE

Lotto: 001 - appartamento

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2024 alle 11.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Marco Scola

Data nomina: 27-04-2024

Data giuramento: 29-04-2024

Data sopralluogo: 18-06-2024

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 18/06/2024 lo scrivente CTU effettuava sopralluogo all'immobile sito in Almenno San Salvatore (BG), in via Battisti 16, e procedeva con l'accesso all'immobile. Accesso agli atti presso enti: il 29/04/2024 all' Agenzia delle Entrate, servizio Territorio e Pubblicità Immobiliare; Nelle date 03/05/2024, 27/05/2024, accesso agli atti e appuntamenti per verifiche presso Ufficio tecnico e archivi comunali di Almenno San Salvatore.



Beni in **Almenno San Salvatore (BG)**
via Cesare Battisti, 16



Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Cesare Battisti, 16

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS cf:OMISSIS per 1/2 in regime di separazione dei beni - OMISSIS nata in ROMANIA (EE) il OMISSIS cf:OMISSIS per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 526, subalterno 5, piano 2-3, comune Almenno San Salvatore (BG), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 105 mq, rendita € € 167,33

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2005 Pratica n. BG0279189 in atti dal 13/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26615.1/2005) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/12/2004 Pratica n. BG0310885 in atti dal 13/12/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.20858.1/2004) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario VARIAZIONE del 06/04/1990 in atti dal 14/03/1997 FRAZIONAMENTO-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 4216/1990)

Confini: a nord cortile comune, a sud via Cesare Battisti, a est altra proprietà

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato e ristorazione (200 m), Uffici Comunali (200 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 300 m



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il cespite oggetto della procedura ha ingresso dal vano scala esclusivo e si sviluppa al piano secondo e sottotetto. E' composto da ingresso dalla scala, disimpegno, bagno, soggiorno con angolo cottura, due camere con affaccio su balcone. Il vano scala ha gradini rivestiti in granito e porta al disimpegno su cui si aprono il bagno, il soggiorno e la prima camera passante per la seconda. L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, non sono presenti alcune porte interne e serramenti esterni, sono presenti antoni in legno a protezione delle aperture sulla zona notte e tapparelle nella zona giorno e sul vano scala esclusivo; si rileva l'assenza della barriera parapetto del balcone e si sottolinea il pessimo stato conservativo della soletta del balcone che necessita interventi sostanziali di consolidamento e ripristino strutturale. Il pavimento e i rivestimenti (bagno e una porzione del soggiorno-cottura) sono in ceramica. I plafoni dei soffitti sono ammalorati e con evidenti infiltrazioni, con distacco di porzioni di intonaco e in una porzione nella seconda camera si evidenzia che una porzione del soffitto ha ceduto causando un crollo parziale della perlinatura in legno. Nel bagno sono presenti la sola vasca e il wc, gli altri sanitari sono stati rimossi. Per quel che attiene l'impianto di riscaldamento è stata rimossa la caldaia e i corpi radianti, anche per quel che riguarda l'impianto elettrico sono stati rimossi il quadro, i frutti e i fili, sono rimaste solo le casseforme murate nelle pareti. Non si è potuto accedere al sottotetto in quanto la soletta, di cui è crollata una porzione nella camera, non presentava le condizioni minime di sicurezza per garantire un'ispezione anche solo visiva.

Superficie complessiva di circa mq **172,10**

E' posto al piano: 2 e sottotetto

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.42 nella camera- 2.69 soggiorno e cucina- 2.26 ingresso

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni di manutenzioni scarse, sia per quel che riguarda il cespite che le parti comuni, le facciate si presentano con evidenti porzioni di intonaco ammalorato.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: pessime Note: la soletta del balcone necessita interventi sostanziali di consolidamento e ripristino strutturale
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio e vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse Note: negli altri locali non sono presenti le finestre, ci sono degli scuretti in legno.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse Note: negli altri locali non sono presenti le porte che sono state rimosse.
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame

<i>Pavim. Interna</i>	coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
	materiale: ceramica condizioni: scarse
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: pessime Note: in ingresso/disimpegno e nel bagno, in alcune porzioni sono presenti dei pannelli isolanti attaccati al plafone, ma in fase di distacco
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e zona cottura materiale: ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: bagno e cottura
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma Note: Si rileva che sono stati rimossi il quadro, i frutti e i fili, sono rimaste solo le casseforme murate nelle pareti.
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma Note: Si rileva che è stata rimossa la caldaia e tutti i corpi radianti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto era presente, ma lo scrivente durante il sopralluogo ha rilevato che sono stati rimossi quadro elettrico, frutti, fili, rimangono solo le casseforme murate nelle pareti e i tubi corrugati sottotraccia.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto era presente, ma lo scrivente durante il sopralluogo ha rilevato che sono stati rimossi la caldaia e i caloriferi, rimangono le tubazioni sottotraccia.
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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Soggiorno- Cottura



Camera 1



Camera 2



Bagno



Ingresso

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Cesare Battisti, 16**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Nell'atto di compravendita del 19.02.2008 Repertorio n.70.417 Raccolta n.14.296, si rilevava all'art.6 "...che La parte venditrice ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47, previa ammonizione da me Notaio fatta sulle conseguenze penali in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'articolo 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, dichiara che il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967 e che per opere successivamente eseguite sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni amministrative: n.5.904 Prot. del 20 novembre 1989 e n.627 Prot. del 20 febbraio 1990...." Le suddette pratiche sono state richieste al comune di Almenno San Salvatore che con risposta del 27.05.2024 riferita all'accesso agli atti pratica GEN/2024/00380/ACCAT citava che ..."Presso gli archivi comunali non è stato possibile recuperare alcuna documentazione inerente alla richiesta in oggetto...."

Note generali: Lo scrivente ha richiesto accesso agli atti relativi all'immobile oggetto di procedura presso l'ufficio tecnico del comune di Almenno San Salvatore. Si rileva che presso gli archivi comunali non è stato possibile recuperare alcuna documentazione inerente pratiche depositate, neanche quelle citate nell'atto di compravendita, né intestate ai sig.ri OMISSIS, che ai proprietari precedenti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Cesare Battisti, 16**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C n 46 del 24.11.2021 (rettifica n.3) pubblicata sul BURL nr. 6 del 09.02.2022.
Ambito:	Sistema della Residenza
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto di Antica formazione art. 4 Tali zone sono indicate con apposito contorno nelle tavole del piano e sono individuate come zone Recupero ai sensi della L. 05/08/78 n. 457. Vi sono ammesse tutte le operazioni di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e all'art. 27 della LR 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali. Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere rivolti: - alla salvaguardia dell'assetto morfologico; - alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie; - alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e , nei limiti del possibile dei modi costruttivi in particolar modo i fronti edilizi. Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purchè avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza purchè non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano - ove possibile- mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura, dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno o della zona. (..) Non è ammessa l'installazione di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali. Le trasformazioni globali o ricostruzioni saranno ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato. Solo per ragioni igienico-sanitarie è consentita, anche senza Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, la costruzione di nuovi servizi igienici e vani tecnici per riscaldamento degli edifici nella

	misura strettamente necessaria, anche con aumento del volume, purché questo non sia superiore al 10% del volume esistente e subordinatamente alla sottoscrizione di un impegno unilaterale, registrato e trascritto a favore del Comune, di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio o di diverse previsioni in sede di formulazione dei previsti piani attuativi. Tali ampliamenti comunque non dovranno avvenire con corpi di fabbrica staccati da terra. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone A il Sindaco potrà consentire deroghe alle prescrizioni del titolo terzo del Regolamento locale a condizione che gli interventi portino ad un risultato migliorativo delle preesistenti condizioni igienico sanitarie del fabbricato o di sue parti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Cesare Battisti, 16

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 21/03/2002. 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: L'immobile a OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, è pervenuto da atto di compravendita per nota MARCO VALERIO FRANCO del 29/05/1990, rep. 37641/3564, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addì 04/06/1990 ai nn.17999/13403 OMISSIS nata a ALMENNO SAN SALVATORE il 01/02/1922.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/03/2002 al 22/02/2005. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile è pervenuto a OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in virtù dei seguenti titoli: - successione legale in morte di OMISSIS nato a PONTE SAN PIETRO il 15/08/1940 e deceduto a Bergamo il 25/09/2001, giusta denuncia del 21/03/2002 num.627 vol.2002/2, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo il 09/09/2009 ai nn.57823/36946 e relativa nota di accettazione tacita di eredità nascente da atto per nota GIUSEPPE MANGILI del 22/02/2005, rep. 57791, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addì 22/12/2008 ai nn.79460/46186, con la quale il coniuge superstite OMISSIS accetta la quota di 1/6 di Piena Proprietà, i figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS accettano la quota di 1/12 di Piena Proprietà ciascuno, si evidenzia che nella nota di trascrizione della successione l'immobile in oggetto è stato indicato come ubicato nel Comune di CURNO - D221 e le quote sono state indicate nel seguente modo: OMISSIS la quota di 200/600 di Piena Proprietà, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS la quota di 100/600 di Piena Proprietà ciascuno, in quanto è stata indicata in capo al de cuius l'intero 50/50 del diritto di proprietà anziché la quota di 1/2 ovvero 25/50.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/03/2002 al 22/02/2005. In forza di Accettazione tacita di Eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile è pervenuto a OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in virtù dei seguenti titoli: - successione legale in morte di OMISSIS nato a PONTE SAN PIETRO il 15/08/1940 e deceduto a Bergamo il 25/09/2001, giusta denuncia del 21/03/2002 num.627 vol.2002/2, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo il 09/09/2009

ai nn.57823/36946 e relativa nota di accettazione tacita di eredità nascente da atto per notaio GIUSEPPE MANGILI del 22/02/2005, rep. 57791, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addì 22/12/2008 ai nn.79460/46186, con la quale il coniuge superstite OMISSIS accetta la quota di 1/6 di Piena Proprietà, i figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS accettano la quota di 1/12 di Piena Proprietà ciascuno, si evidenzia che nella nota di trascrizione della successione l'immobile in oggetto è stato indicato come ubicato nel Comune di CURNO - D221 e le quote sono state indicate nel seguente modo: OMISSIS la quota di 200/600 di Piena Proprietà, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS la quota di 100/600 di Piena Proprietà ciascuno, in quanto è stata indicata in capo al de cuius l'intero 50/50 del diritto di proprietà anziché la quota di 1/2 ovvero 25/50.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/05/2005 al 24/11/2008. 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: L'immobile è pervenuto a OMISSIS per acquisto fattone da OMISSIS, da OMISSIS, da OMISSIS, da OMISSIS e da OMISSIS, in virtù di atto di compravendita per notar MANGILI GIUSEPPE del 22/02/2005, rep. 57791/16755, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addì 04/03/2005 ai nn.10848/7284;

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/11/2008 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: L'immobile risulta di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni e di OMISSIS nata a per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni a loro pervenuto per acquisto fattone da OMISSIS, in virtù di atto di compravendita per notar RUGGIERO MAURO del 24/11/2008, rep. 70417/14296, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addì 22/12/2008 ai nn.79463/46188;

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data 29/03/2024 ai nn. OMISSIS; Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 29/03/2024 ai nn.16670/12146 emesso dal Tribunale di BERGAMO e notificato il 11/03/2024 contro OMISSIS nato in NAPOLI il OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di PROPRIETÀ e OMISSIS nata in ROMANIA il OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di PROPRIETÀ a favore della MARTE SPV SRL con sede in CONEGLIANO, gravante sull'immobile in oggetto.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data 11/05/2011 ai nn. OMISSIS; Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 11/05/2011 ai nn.23896/13637 emesso dal Tribunale di BERGAMO e notificato il 20/04/2011 contro OMISSIS nato in NAPOLI il OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di PROPRIETÀ e OMISSIS nata in ROMANIA il OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di PROPRIETÀ a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile in oggetto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data 22/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210.000; Importo capitale: € 105.000; Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Bergamo il 22/12/2008 ai nn.79464/15331 atto notarile pubblico per notar RUGGIERO MAURO (BERGAMO) del 24/11/2008, rep.70418/14297, per EURO 210.000,00 a garanzia di EURO 105.000,00 contro OMISSIS nato in NAPOLI il OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di PROPRIETÀ in regime di SEPARAZIONE DI BENI e OMISSIS nata in ROMANIA il OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di PROPRIETÀ in regime di SEPARAZIONE DI BENI a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile in oggetto. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Almenno San Salvatore (BG), via Cesare Battisti, 16

non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non c'è amministratore condominiale, non risultano spese fisse di gestione..

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: 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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P.1-P.2	sup lorda di pavimento	81,80	1,00	81,80
balcone P.2	sup lorda di pavimento	8,50	0,33	2,81
sottotetto	sup lorda di pavimento	81,80	0,10	8,18
		172,10		92,79

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

l'immobile non si ritiene divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, ma non abitabile senza le necessarie opere di

ripristino.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Almenno San Salvatore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]

Almenno San Salvatore (BG), via Cesare Battisti, 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.395,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento P.1-P.2	81,80	€ 500,00	€ 40.900,00
balcone P.2	2,81	€ 500,00	€ 1.405,00
sottotetto	8,18	€ 500,00	€ 4.090,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.395,00
Valore corpo			€ 46.395,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.395,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.395,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	92,79	€ 46.395,00	€ 46.395,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 4.639,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00



Valore di stima:

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota



€ 41.755,50
€ 41.755,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 41.755,50



Allegati

- All.1 - Documentazione fotografica
- All.2 - Documentazione catastale e visure
- All.3 - Planimetrie
- All.4 - Autorizzazioni Edilizie
- All.5 - Documentazioni varie



28-08-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Marco Scola

