

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 323/2021

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Viale Piave n.25 Comune di Treviglio

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 **Treviglio (BG)**
Località/Frazione
Viale Piave n.25

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	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A.....	7
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	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A.....	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: A.....	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	10
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	11
Prezzo base d'asta del lotto.....	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-05-2022 alle 11:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi
Data nomina: 25-06-2021
Data giuramento: 29-06-2021
Data sopralluogo: 12-11-2021

Cronologia operazioni peritali:

Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 09-07-2021.
Data ispezione catastale 12-07-2021.
Data richiesta di accesso agli atti Comune di Treviglio pratica PEC in data 14-07-2021.
Data successivo sollecito per accesso agli atti del 03-09-2021.
Data restituzione pratiche edilizie 27-10-2021.
Data autorizzazione variazione catastale e rilievo architettonico 24-11-2021.
Data Istanza di proroga 22-12-2021.
Data sopralluoghi per rilievo architettonico 28-12-2021 e 31-03-2022.
Data di avvenuta variazione catastale 04 e 06-04-2022.

Beni in **Treviglio (BG)**
Viale Piave n.25

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Piave n.25

Note: Nella palazzina residenziale al civico 25 di Viale Piave, di tre piani fuori terra con accessori, vani tecnici e autorimesse al piano seminterrato, è ubicato al piano secondo l'appartamento composto da ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno, disimpegno zona notte, tre camera da letto, doppi servizi, ripostiglio, due balconi e da vano cantina sito al piano seminterrato. L'appartamento ha come pertinenza esclusiva una autorimessa sita al piano seminterrato, descritta nel paragrafo 9 accessori.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS,

foglio 61, particella 5279, subalterno 703, scheda catastale Pratica numero: BG0044451, indirizzo Viale Piave n.25, piano 2, comune TREVIGLIO, categoria A/2, classe 2, consistenza 7.5, superficie 150 mq, rendita € 910,26

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

Sull'atto di acquisto i millesimi di proprietà risultano essere 183,80.

Confini: APPARTAMENTO: da tre lati prospetto su area comune; da un quarto lato disimpegno, vano scala e ascensore condominiale e a.u.i.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS,

foglio 61, particella 5279, subalterno 704, indirizzo Viale Piave n.25, piano S1, comune TREVIGLIO, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 11, superficie mq 13, rendita € 27,84

Confini: CANTINA: terrapieno e giardino condominiale; a.u.i. al mappale OMISSIS/10 (box oggetto della procedura); disimpegno cantine condominiale e a.u.i.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS,

foglio 61, particella 5279, subalterno 10, scheda catastale pratica numero: BG0043902, indirizzo Viale Piave n.25, piano S1, comune TREVIGLIO, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 27, superficie mq 29, rendita € 79,48

Confini: AUTORIMESSA: da tre lati area e corsello condominiale; a.u.i. box; disimpegno condominiale piano seminterrato; a.u.i. cantina al mappale OMISSIS/OMISSIS (oggetto della procedura).

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

Esiste la corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento, variati successivamente per la redazione di variazione catastale per opere interne realizzate e non dichiarate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Viale Piave costituisce la prima circonvallazione novecentesca di OMISSIS, la zona, ben servita, è prevalentemente residenziale. Al civico 25 in una palazzina residenziale è ubicato il compendio immobiliare costituito da appartamento con cantina e da autorimessa. La palazzina residenziale è arretrata dal sedime stradale ed ha accesso pedonale e carrabile dal viale stesso, si precisa che l'accesso carrabile viene utilizzato da due palazzine residenziali aventi rispettivamente due cancelli pedonali distinti ai civici 25 e 27.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo Nido comunale e sede di scuole superiori, Centro Commerciale e negozi di vicinato, Farmacia Comunale 3 e Sede INAIL Treviglio, Giardini attrezzati, Ampia area a parcheggio, Stazione ferroviaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Stazione ferroviaria e ASST Bergamo Ovest ospedale Treviglio Caravaggio.

Attrazioni paesaggistiche: prevalentemente paesaggio rurale.

Attrazioni storiche: santuario della Madonna delle Lacrime, Basilica di San Martino e Santa Maria Assunta, Borgo storico.

Principali collegamenti pubblici: Treno , Linea Bus T20, T30 e Linea Treviglio-Bergamo

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno, disimpegno zona notte, tre camera da letto, doppi servizi, ripostiglio, due balconi e da vano cantina sito al piano seminterrato, completa il compendio immobiliare una autorimessa sita al piano seminterrato descritta nel paragrafo 9 accessori.

Superficie complessiva di circa mq **183,64**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5279/703-704; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre piani e di cui interrati n. un piano

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il compendio immobiliare è ubicato in una palazzina di sette unità immobiliari all'interno di un complesso residenziale costituito da due palazzine ad uso residenziale aventi in condivisione lo stesso corsello e accesso carrabile dal Viale Piave sito tra due cancelli pedonali rispettivamente ai civici 25 e 27.

La palazzina ha le seguenti caratteristiche costruttive: fondazioni dirette di tipo continuo sia per il perimetro che la struttura di spina; struttura verticale formata da muri in getto controterra e da pilastri gettati in opera; solai gettati in opera; tamponamenti perimetrali in latero cemento; scale, vano ascensore e balconi in c.a. incastrati a sbalzo nei muri di ambito. La copertura del tetto è in tegole e le facciate sono intonacate.

Si presenta in buono stato con finiture interne di pregio quali marmo per vano scala e disimpegno, mentre le parti condominiali esterne visibili al piano seminterrato necessitano di manutenzione straordinaria.

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 in allegato descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere sia della palazzina residenziale che del compendio immobiliare in oggetto.

Varie

L'appartamento è stato ristrutturato nel 2006.

FINITURE INTERNE ABITAZIONE

Pavimenti: Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte e tre camere da letto, parquet essenza iroko. Bagno e bagno/lavanderia, ceramica dim.60x30 colore beige.

Rivestimenti: Cucina in marmo monoblocco solo per la parete attrezzata; Bagno e bagno/lavanderia, ceramica dim 60x30 h.120 colore beige tipologia pietra, posata in orizzontale con toro finale in acciaio, doccia rivestimento per tutta l'altezza interna; nel bagno/lavanderia tutto il muretto presente ha rivestimento in ceramica.

Zoccolini: Di legno.

Balconi: Pavimento in gres dim.15x7.5 colore rosso scuro con alcuni inserti di colore grigio; soglie in serizzo grigio; parapetto in ferro verniciato con inserti a pannelli di tipo cementizio.

Serramenti interni: Porte di legno.

Serramenti esterni: Di legno; oscuramento con tapparelle di cui in pvc per cucina e soggiorno e in legno per tutte le altre aperture, quest'ultime di legno risalgono all'anno di costruzione; porta d'ingresso blindata. Tutti i serramenti esterni hanno soglie e profili in serizzo, pietra della famiglia dei graniti.

Servizio igienico: lavabo, vaso e bidet sospesi con doccia comunicante con l'altro bagno/lavanderia; tutti i sanitari sono in vitreus china e tutte le rubinetterie sono cromate; è presente un termo-arredo scaldasalviette cromato acciaio.

Lavanderia/Servizio igienico: nella lavanderia sono posti vaso e bidet sospesi con doccia comunicante con l'altro bagno, vi è la lavatrice con gli attacchi dedicati; tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate. Intonaci civile tinteggiato per tutte le pareti.

Controsoffitti: nei vani ingresso, cucina e bagni è presente un ribassamento a controsoffitto per l'illuminazione costituita da faretti incassati.

Riscaldamento: Centralizzato.

Impianti: sono presenti tutti gli impianti; compreso un condizionamento parziale per il soggiorno e la camera da letto matrimoniale costituito da due elementi interni aventi due unità esterne poste sui balconi.

FINITURE INTERNE CANTINA

La cantina ubicata al piano seminterrato ha accesso dal disimpegno condominiale con porta di ferro verniciato con chiusura a chiavistello e lucchetto; pavimento in ceramica; pareti e soffitto intonacate con finitura al rustico e tinteggiate; vi è una piccola finestra con inferrata sita sulla parete perimetrale a confine con il giardino condominiale; è presente l'impianto elettrico.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	anno 2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non è presente la dichiarazione di conformità inerente l'impianto elettrico.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Con il cambio di gestione il nuovo amministratore incaricato sta provvedendo a richiedere tutte le conformità degli impianti con dominiali in essere e ad oggi mancanti.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Esiste un impianto di condizionamento parziale, un elemento per il soggiorno e un elemento per la camera da letto matrimoniale con due unità esterne site sui balconi.

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 15683 di prot. e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: per la costruzione di due fabbricati di abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/10/1969 al n. di prot. OMISSIS

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1973 al n. di prot. OMISSIS

Numero pratica: 16571 di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: varianti ai due fabbricati in corso di ultimazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/09/1973 al n. di prot. OMISSIS

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1973 al n. di prot. OMISSIS

NOTE: OMISSIS

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Piave n.25**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relative a opere interne

ABITAZIONE: chiusura della porta tra la cucina e il disimpegno all'ingresso con realizzazione di ampia apertura tra la cucina e il soggiorno; demolizione di parete tra l'ingresso e il soggiorno; realizzazione di un vano ripostiglio nel disimpegno della zona notte; demolizione di porzione di tavolato tra i due bagni e posa del vano doccia utilizzabile da entrambi i bagni. CANTINA: nell'elaborato di progetto allegato alla Licenza Edilizia rilasciata la cantina viene identificata con maggior superficie. AUTORIMESSA: accesso dal disimpegno condominiale; si precisa che la porta esistente non è conforme REI e non rispetta le normative vigenti in materia di sicurezza.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione interna dell'appartamento; corretta identificazione della cantina; accesso all'autorimessa dal disimpegno condominiale.

Oneri di regolarizzazione	
OBLAZIONE € 2.000; DIRITTI DI SEGRETERIA € 200; SPESE TECNICHE COMPLESSIVE € 1.500.	€ 3.700,00
Totale oneri: € 3.700,00	

Note: La tabella degli oneri di regolarizzazione si intende per tutte le irregolarità presenti considerando due pratiche distinte quindi: due oblazioni di € 1.000,00 una per l'abitazione con cantina e l'altra per l'autorimessa; due versamenti di diritti di segreteria (€ 100 per ogni pratica presentata)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Piave n.25**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.12 del 07-02-2012 e successive varianti
Zona omogenea:	Urbano Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 27: Tessuto con caratteri architettonici uniformi

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,55 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13 m
Volume massimo ammesso:	Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Piave n.25

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

Note: Si dichiara la conformità catastale a seguito di redazione di variazione catastale eseguita per:

- variata distribuzione interna dell'appartamento identificato all'originario mappale 5279/6;
 - realizzazione di porta d'accesso dal disimpegno condominiale all'autorimessa identificata al mappale 5279/10.
- Come definito dalla normativa vigente, si precisa che sono state scorporate le due unità che costituivano il mappale 5279/6, assumendo due nuovi identificativi catastali distinti: mappale 5279/703 per l'appartamento e mappale 5279/704 per la cantina.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/04/2005.

In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: La trascrizione ventennale anteriore alla data del pignoramento dei titoli di acquisto risulta completa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/04/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Treviglio in data 18/04/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/04/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 414.000,00; Importo capitale: € 230.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 05/04/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

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 Treviglio (BG), Viale Piave n.25

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 5.333,06

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Tutte le rate condominiali precedenti sono state liquidate tranne la rata del 01.03.2022 pari ad € 645,66.

Come riferito dal nuovo amministratore è stato dato un primo incarico ad uno studio tecnico per l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare la conformità della palazzina, con la finalità di poter accedere al superbonus 110% programmando una spesa ipotetica di € 2.000/00 descritta nella voce imprevisti. La restituzione dell'indagine relativa alle pratiche edilizie in essere e/o da presentare con il preventivo di spesa e l'eventuale studio di fattibilità per l'efficientamento energetico con superbonus 110% sarà argomento della prossima assemblea che verrà convocata a metà maggio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi indicati sull'atto di acquisto sono 183,80.

I millesimi definiti per la gestione condominiale sono 163,58; a tal fine e come comunicato dall'amministrazione con la nuova gestione verranno verificati tutti i millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

- L'accessibilità è parziale in quanto la palazzina è dotata di ascensore ma, per poter accedere al piano rialzato dalla quota dell'accesso condominiale (quota strada), non è presente un servoscala e/o pedana necessario a persone con disabilità motoria.

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

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non è presente il certificato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non vi sono vincoli di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso o 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 è stata ricavata dal rilievo architettonico eseguito ai fini della redazione di variazione catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	141,54	1,00	141,54
balconi	sup lorda di pavimento	29,23	0,33	9,65
cantina	sup lorda di pavimento	12,87	0,33	4,25
		183,64		155,43

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:

<p>A 1. Box</p>	<p>Identificato al n. 5279/10 Posto al piano seminterrato Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di mq 29,53 mq Valore a corpo: € 18000 Note: L'autorimessa sita al piano seminterrato ha basculante motorizzata; pavimento in battuto di cemento; è presente una piccola finestra con inferriata sita a confine con il lato a giardino condominiale; una porta in ferro verniciato con chiusura a chiave e lucchetto, permette l'accesso diretto al disimpegno condominiale delle cantine e dei vani tecnici; è presente l'impianto elettrico. In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia ed 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.</p>
---------------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

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

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 similari e l'attuale ripresa post pandemia. Per la valutazione dei beni immobili, considerata la destinazione d'uso, la tipologia e le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione e l'ubicazione e, 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, il listino immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi (F.M.A.A.) degli immobili residenziali di Bergamo e Provincia.

Osservatorio Case Fiaip.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Mercato Immobiliare Treviglio prezzi medi degli immobili residenziali € 1.674 al mq, riferimento Ottobre 2021.

OMI - Agenzia delle Entrate valori medi abitazioni civili stato conservativo normale € 1.400/2.050 al mq. Borsino Immobiliare Treviglio valore medio € 1.622 al mq.

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 Treviglio (BG), Viale Piave n.25

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 256.476,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	141,54	€ 1.650,00	€ 233.541,00
balconi	9,65	€ 1.650,00	€ 15.922,50
cantina	4,25	€ 1.650,00	€ 7.012,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 256.476,00
Valore corpo			€ 256.476,00
Valore accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 274.476,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 274.476,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	155,43	€ 274.476,00	€ 274.476,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 27.447,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.700,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 243.328,40

Valore diritto e quota € 243.328,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 243.328,40

Allegati

- Documentazione Fotografica
- Estratto PGT.
- Estratto di Mappa
- N.C.E.U. MAPPALE 5279/703-704
- Scheda catastale abitazione
- Rilievo architettonico appartamento piano secondo
- Rilievo architettonico cantina e autorimessa piano seminterrato
- N.C.E.U. MAPPALE 5279/10
- Scheda catastale autorimessa

11-04-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Viviana Milesi