

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 349/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa Angela Randazzo



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria

Codice fiscale: SNTDRD68E22F839K

Studio in: Piazza Varsavia 7 - Bg 24128

Email: info@esdesign.it

Pec: info@pec.esdesign.it

Beni in **Covo (BG)**
Località/Frazione
via Trieste, 21

INDICE

Lotto: 001 - Immobile in via Trieste, 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A-Laboratorio per arti e mestieri	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A-Laboratorio per arti e mestieri	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A-Laboratorio per arti e mestieri	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A-Laboratorio per arti e mestieri	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A-Laboratorio per arti e mestieri	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A-Laboratorio per arti e mestieri	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: A-Laboratorio per arti e mestieri	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.ssa Angela Randazzo

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2024 alle 10:20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria

Data nomina: 27-11-2023

Data giuramento: 28-11-2023

Data sopralluogo: 20-12-2023

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico lo scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- In data 11/12/2023 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel periodo successivo alla data di trascrizione del pignoramento, fino ad oggi;
- in data 20/12/2023 ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito.
- In data 21/12/2023 rilevato che tra il procedimento R.G.E. Immob. 524/2021 ed il procedimento R.G.E. Immob. 349/2023 sussistono ragioni di connessione oggettiva e soggettiva, il procedimento R.G.E. Immob. 349/2023 viene assegnato al Dott. Bruno Conca per valutare l'opportunità di riunione delle procedure
- In data 01/02/2024 Il sottoscritto C.T.U. arch. Eduardo Santamaria, preso atto della segnalazione di valutazione da parte del G.E., fa istanza al G.E. chiedendo se, in attesa di una decisione in merito, deve sospendere le operazioni peritali o proseguire con il deposito nei tempi assegnati, ovvero almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 16/04/2024 ore 9:40.
- In data 02/02/2024 il sottoscritto C.T.U. arch. Eduardo Santamaria, viene autorizzato dal G.E. Dott. Bruno Conca alla "sospensione delle operazioni sino alla decisione in ordine alla riunione"
- In data 18/04/2024 il G.E. rigetta l'istanza di riunione e comunica la ripresa delle operazioni peritali
- In data 19/04/2024 ha effettuato la richiesta telematica per l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Covo (Bg);
- in data 23/04/2024 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Covo (Bg); Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati ed i documenti reperiti, il sottoscritto redigeva la propria relazione di consulenza tecnica estimativa ed i relativi allegati.
- in data 17/10/2024, in seguito all'ordinanza del G.E., provvedeva ad integrare la relazione peritale.

Beni in **Covo (BG)**
via Trieste, 21

Lotto: 001 - Immobile in via Trieste, 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Laboratorio per arti e mestieri.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Covo (BG), via Trieste, 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 22, particella 1039, subalterno 4, indirizzo via Trieste, 21, piano T, comune Covo, categoria C/3, classe 2, consistenza 46 mq, superficie 62 mq, rendita € 68,90

Derivante da: VARIAZIONE del 10/10/1986 in atti dal 18/10/1999 DIVISIONE FUSIONE PREALLINEAMENTO (n. 16823.1/1986) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2014 Pratica n. BG0234826 in atti dal 12/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.152904.1/2014)

Confini: A nord con altra proprietà; est altra proprietà; sud cortile esclusivo e androne di accesso; ovest altra proprietà.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato in zona centrale del Comune di Covo (BG), in zona residenziale prossima ai principali servizi, con buone aree a parcheggio e viabilità locale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio 80 m, Ufficio postale 300 m, Negozi di vicinato 50 m, Farmacia 100 m, Scuola secondaria 250 m, Scuole elementare 300 m, Scuola dell'infanzia 200 m

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia Romano di Lombardia 3,00 Km, Autobus 300 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **A-Laboratorio per arti e mestieri**

Trattasi di un locale con destinazione a laboratorio posto all'interno dell'edificio storico, a piano terra, ed accessibile dal portone individuato con il civ. 20 di via Trieste, percorrendo l'androne ed attraversando il cortile "esclusivo" che oggi risulta coperto. All'interno del locale è presente un "locale motore" all'interno del quale sono presenti gli impianti idrici ed elettrici posti a servizio anche delle altre porzioni immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, creando quindi una servitù necessaria per le eventuali manutenzioni.

A tal riguardo si precisa che sia l'androne e sia il cortile costituiscono area di passaggio e unica via di accesso (anche attraverso la scala a chiocciola ivi presente) per altre unità immobiliari poste in adiacenza e ai piani superiori appartenenti ai medesimi proprietari ed inoltre vi sono collocati l'impianto della fognatura, gli impianti elettrici ed i contatori elettrici delle singole unità immobiliari.

Riguardo alla "copertura" del cortile preciso che è stata rilasciata dal Comune di Covo in data 28/10/1992 specifica CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA prot. n. 4481 PE/C n. 57

Come già anticipato il mappale in oggetto è collegato, tramite passaggi e porte, a locali adiacenti appartenenti ai medesimi proprietari.

Il locale in oggetto ha struttura portante in muratura e calcestruzzo, la porzione di facciata è in intonaco tinteggiato, i serramenti sono in alluminio. All'interno il locale ha finiture di tipo tradizionale: pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, murature in intonaco tinteggiato, vi sono anche pareti e contropareti modulari, porte interne in alluminio. Il locale è provvisto di impianti elettrico, idrico-sanitario, di aerazione controllata, funzionanti e tenuti in manutenzione.

Il laboratorio ha superficie lorda di mq 58,00 con altezza interna di circa 2,75 mt

Nel corso del sopralluogo svolto in data 20/12/2023, ho rilevato che detto locale si presenta in buono stato di conservazione con materiali ed impianti "datati" e non più utilizzato per le funzioni originarie.

Si precisa che:

L'immobile oggetto della presente procedura è inserito all'interno di un più ampio fabbricato appartenente ad un'unica proprietà. L'accesso, come precedentemente sottolineato, avviene attraverso un androne e un cortile comuni agli altri immobili come evidenziato dalle planimetrie. La vendita separata dell'unità immobiliare in questione costituirebbe una servitù di passaggio per la fruizione del laboratorio, e una servitù necessaria al mantenimento degli impianti del fabbricato, ma, verificati gli atti di proprietà, non sussiste alcun vincolo pertinenziale tra gli immobili e pertanto risulta possibile la vendita della singola unità immobiliare.

I passaggi che confluiscono direttamente all'interno del laboratorio in oggetto, che sarà necessario chiudere, sono costituiti da una porta, posta a ovest dell'immobile, che disimpegna l'abitazione dal laboratorio e da un'altra porta, attualmente chiusa e non utilizzata, posta a nord, adiacente al loc. a motore, che disimpegna su altri locali appartenenti allo stesso corpo di fabbrica. Tali porte saranno da chiudere mediante muri di tamponamento, facilmente realizzabili da qualsiasi artigiano e/o impresa edile, intonacati e verniciati da entrambi i lati, per una spesa complessiva che si aggira tra i 500/1000 € totali.

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Ristrutturato nel 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 mt

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singol/doppia a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica

	condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: da collaudare

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
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 131**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Trasformazione ed ampliamento di vetusto crollante fabbricato uso abitazione ed altro

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 20/05/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 31/05/1966 al n. di prot. 131

Abitabilità/agibilità in data 07/02/1984 al n. di prot. 362

Numero pratica: 4481

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Copertura cortile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/01/1972 al n. di prot. 124

Rilascio in data 28/10/1992 al n. di prot. 4481

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A-Laboratorio per arti e mestieri.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Covo (BG), via Trieste, 21**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A-Laboratorio per arti e mestieri.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Covo (BG), via Trieste, 21

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 26/04/2023
Norme tecniche di attuazione:	<p>NAF NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE Capo 4 Gli ambiti consolidati e integrati 4.1 NAF Nuclei di antica formazione: Le previsioni di piano per gli interventi ammessi sugli immobili ricadenti nei NAF, in particolare nel nucleo storico, sono dettagliate nel successivo Capo 5. Capo 5 I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE II Piano delle Regole individua il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), così suddivisi: nucleo storico; nuclei delle cascine, soggette a disciplina generica; nuclei delle cascine, soggette a specifica disciplina di recupero. Su ciascun edificio incluso nei NAF, o parte di esso, e sulle cascine soggette a disciplina generica (ovvero non considerate nell'elenco riportato all'articolo 5.2) possono essere operati interventi di manutenzione e/o trasformazione edilizia senza aumento di volumetria in base alla tipologia prevista dal Piano delle Regole. Gli interventi, salvo specifiche precisazioni incluse nel Piano delle Regole, sono attuabili mediante intervento edilizio diretto previo ottenimento di adeguato titolo abilitativo. Qualora fossero previsti comparti specificatamente indicati come inclusi in Piano di Recupero, gli interventi edilizi potranno essere attuati mediante la presentazione di detto piano attuativo e con convenzione/atto d'obbligo per garantire la dotazione di servizi necessaria e stabilita dalle vigenti norme. Il recupero dei sottotetti è consentito solo per gli immobili che, alla data di adozione del PGT, abbiano le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della L.R. 12/05. 5.1 IL NUCLEO STORICO 5.1.1 tipologie d'intervento per gli edifici del nucleo storico - MS2_ manutenzione straordinaria NAF di 2° grado (modifica involucro esterno) è volta a mantenere in efficienza gli edifici esistenti mediante interventi che non comportino modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto complessivo del fabbricato. Tali interventi non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo morfologicamente e tipologicamente diverso dal precedente. Indicativamente, sono da comprendere entro la manutenzione straordinaria: gli interventi relativi al rifacimento delle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse; i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, la cui necessità sia comprovata da analisi e valutazioni di carattere statico; l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione dei volumi e superfici esistenti; le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari, purché non venga alterato l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e le stesse non interessino parti comuni interne all'organismo; gli interventi che prevedano l'apertura di finestre/portefinestre all'esterno: tali opere saranno concesse solo nei casi di comprovata necessità igienico-sanitaria e in forma comunque subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione paesistica, nel cui iter di rilascio si valuterà la pertinenza della richiesta in rapporto alla natura dei luoghi, del contesto del NAF e della morfologia/tipologia dell'edificio. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - artigianale, commerciale, agricola - la manutenzione straordinaria comprende anche l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della</p>

	superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale. - RE_ ristrutturazione edilizia NAF è volta alla modifica di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso che prevedano maggiori e più sistematiche operazioni di riassetto dei corpi edilizi, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. Perciò, tali interventi comprendono anche il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In casi di comprovata necessità la ristrutturazione edilizia ammette la demolizione e la ricostruzione di parti parziali del volume (anche dell'intero volume laddove specificato esattamente), purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non possono comportare incremento di volume, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume, se consentiti dalle indicazioni del PGT, sono da intendersi esclusivamente come ampliamento dell'organismo edilizio esistente ottenuto con recupero di volumi posticci o di superfetazioni da demolire.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A-Laboratorio per arti e mestieri.
Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Covo (BG), via Trieste, 21**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/07/1966**. 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 21/07/1966 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2009 ai nn. OMISSIS in data 27/02/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 660.000,00; Importo capitale: € 330.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 26/01/2011 ai nn. OMISSIS in data 01/02/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 3627 DEL 03/05/2012 derivante da annotazione ad iscrizione atto di modifica mutuo.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 05/04/2012 ai nn. OMISSIS in data 18/04/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 20.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2015 ai nn. OMISSIS in data 30/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 86.940,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 15/02/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto in data 15/03/2016 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 30/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto in data 14/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Laboratorio per arti e mestieri

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-Laboratorio per arti e mestieri

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Trieste, 21

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: SI

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: A-Laboratorio per arti e mestieri

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici rilevate arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
		58,00		58,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore

dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento per 1/1 dell'intera proprietà in capo al debitore.

L'immobile, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali, non risulta divisibile, pertanto il bene ricompreso nella presente relazione peritale costituisce un unico lotto indivisibile. Si sottolinea, come riportato in descrizione, che l'immobile oggetto della presente procedura è inserito all'interno di un più ampio fabbricato appartenente ad un'unica proprietà. La vendita separata dell'unità immobiliare in questione costituirebbe una servitù di passaggio per la fruizione del laboratorio, ma, verificati gli atti di proprietà, non sussiste alcun vincolo pertinenziale tra gli immobili e pertanto risulta possibile la vendita della singola unità immobiliare.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate:

- la posizione nel Comune di Covo;
- la consistenza commerciale;
- la destinazione d'uso degli stessi;
- la classificazione nel P.G.T. del Comune di Covo;
- le ricerche di mercato eseguite dallo scrivente presso operatori immobiliari della zona;
- nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso può essere considerato discreto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Covo (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: in sito.

12.3 Valutazione corpi:

A-Laboratorio per arti e mestieri. Laboratori per arti e mestieri [C3] Covo (BG), via Trieste, 21

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	58,00	€ 500,00	€ 29.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.000,00
Valore corpo			€ 29.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Laboratorio per arti e mestieri	Laboratori per arti e mestieri [C3]	58,00	€ 29.000,00	€ 29.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 24.650,00
Valore diritto e quota	€ 24.650,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.650,00
---	-------------

Allegati

LOTTO 1:

- Documentazione fotografica
- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Planimetrie dello stato di fatto
- Visure catastali
- Certificati

17-10-2024


 L'Esperto alla stima
Architetto Eduardo Santamaria
 ARCHITETTO