

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 244/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: RPZTRN45R06E100Y
Studio in: Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035 681317
Email: orstudiotecnico@libero.it
Pec: ottorino.rapizza@geopec.it

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione
Via XXV Aprile, 7

INDICE

Lotto: 001 - Lotto unico

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	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Appartamento	11
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.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-11-2022 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza

Data nomina: 06-06-2022

Data giuramento: 16-06-2022

Data sopralluogo: 01-08-2022

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
Via XXV Aprile, 7

Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Brignano Gera D'adda (BG) CAP: 24053, Via XXV Aprile, 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: sig.ra Frigerio Nicoletta Enrica, nata a Bergamo il 01/08/1972 - C.F. FNGNLT72M41A794B, foglio 24, particella 2037, subalterno 12, scheda catastale N. BG0092689 del 19/07/2018, indirizzo Via XXV aprile 7, comune B178, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 105 mq., rendita € € 204,00

Derivante da: Atto Not. Arcamone Chiara del 04/10/2018 rep. 1254, trascritto a Bergamo il 10/10/2018 ai nn. 48981/33778

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non esiste un calcolo dei millesimi di proprietà condominiale

Confini: L'appartamento confina a Nord e Ovest con strada comunale, a Est con altra unità abitativa ricadente sul mappa 2038, a sud con ballatoio comune e altra unità abitativa ricadente sul mapp. 2038

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile e' collocato in una palazzina di quattro piani fuori terra e l'appartamento in oggetto è collocato al secondo piano, nel Comune Brignano Gera d'Adda (BG), in via Antonio Locatelli con accesso dal viale Emanuele II (censito al Catasto Fabbricati in via XXV Aprile n. 7). Il Comune di Brignano Gera d'Adda, con 6.000 abitanti ha una superficie di 11,83 Km² e si trova a 130 m.s.l.m., è attraversato dalla strada Provinciale n. 127 collegata con altre strade provinciali di interesse territoriale. Confina con il Comune di Caravaggio, Castel Rozzone, Cologno al Serio, Spirano, Lurano, Pagazzano e Treviglio; la distanza da Bergamo è di Km. 18, da Milano Km. 45, Il Comune è dotato di scuole, biblioteca e centro culturale, impianti sportivi, aree verdi attrezzate, e nel suo territorio sorgono edifici di pregio architettonico tra questi il "palazzo Visconti " L'immobile in oggetto consiste in unico appartamento posto al piano secondo di complesso residenziale a corte che si affaccia sulla strada sulla strada comunale di via V. Emanuele II e sulla strada Provinciale n. 127 di via Antonio Locatelli. Al piano terreno del complesso residenziale sono collocati negozi ed un ristorante . . Si accede al appartamento dalla strada comunale viale V. Emanuele II attraverso cancello pedonale e carrabile coperto collegato con la corte interna destinata a parcheggio auto. Dal cortile interno si raggiunge l'appartamento al piano secondo mediante scala coperta comune che porta al pianerottolo dove è situato l'accesso dell'appartamento.

Caratteristiche zona: centrale degradata

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: Istruzione primaria e secondaria (Buono), Farmacie (Buona), Negozi alimentari (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'adda.

Attrazioni storiche: Palazzo Vecchio - Brignano Gera d'Adda; Castello Visconteo - Pagazzano.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 150 mt., Stazione ferroviaria Treviglio 7 Km, Autostrada BreBeMi - Casello di Bariano 7 Km, Aeroporto il Caravaggio - Orio al Serio 21 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Si accede all'appartamento dal pianerottolo della scala, direttamente al vano soggiorno-cucina, che è collegato con piccolo ripostiglio ed una camera, mentre dal disimpegno notte si accede alle due camere ed al bagno.

La superficie lorda di murature è di Mq. 88,58 e l'altezza dei locali è di mt. 2,90

L'appartamento si affaccia sulle due vie Comunali a Nord e a Ovest, sulla corte interna a Est e confina a Sud con altra proprietà, lo stesso è ben illuminato ed areato

Superficie complessiva di circa mq **88,58**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ha subito interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato costruito nell'anno 1964 ed ultimato nell'anno 1965, lo stesso non presenta difetti strutturali in generale ma considerata l'età dello stesso e la scarsa manutenzione delle parti comune esterne necessiterebbe di una adeguata riqualificazione degli elementi architettonici dell'intero complesso residenziale .

L'appartamento si presenta in stato conservativo mediocre , considerata l'epoca della realizzazione e la probabile mancanza di interventi di ordinaria manutenzione .

I pavimenti dei locali sono in buono stato di conservazione, mentre i serramenti e gli impianti necessitano di manutenzione ordinaria.

All'interno del locale bagno, sono presenti vistose macchie di umidità sul soffitto, dovuti a una possibile perdita dal piano superiore, ovvero la mancanza di adeguato ricambio d'aria interna la locale.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idraulico ed il riscaldamento, mediante termosifoni, viene alimentato con acqua calda prodotta dalla caldaia alimentata a gas collocata in cucina.

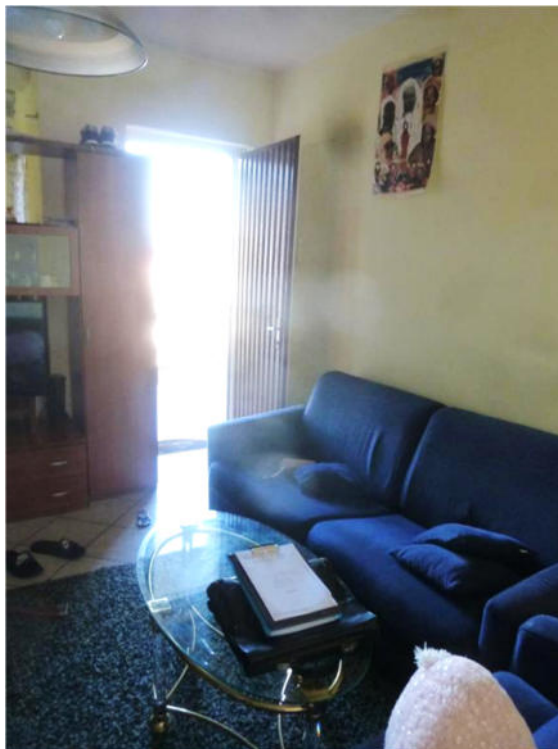
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	

<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Anni 60 e successivi aggiornamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	mpianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	stimata in 25 KW
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
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

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: trattasi di denuncia di nuova costruzione edilizia presentata in data 02 maggio 1962, e successivamente integrata con dichiarazione opere in conglomerato cementizio in data 30 maggio 1962; in data 20 luglio 1963 viene presentata richiesta di demolizione delle opere realizzate, ratificata dal comune in data 24 luglio 1963

Per lavori: edificio ad uso abitativo e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: prot. 283

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione nuovo edificio ad uso abitativo e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/10/1963 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Domanda di Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 07-04-1964

NOTE: nella domanda di abitabilità, compare come data di rilascio della concessione il 05-04-1954; questa data però non risulta congrua con le precedenti autorizzazioni rilasciate dal comune, ed in particolare la richiesta di demolizione dell'edificio presentata il 20-07-1963

Numero pratica: prot. 283

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Domanda di Agibilità

Per lavori: costruzione nuovo edificio ad uso abitativo e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 21/09/1965 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Brignano Gera D'adda (BG) CAP: 24053, Via XXV Aprile, 7

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Brignano Gera d'Adda, in data 23-10-1963, a seguito di sopralluogo si è riscontrata la formazione di nuovi tavolati interni per la formazione di una nuova camera da letto ed un ripostiglio; il locale cottura che da progetto risultava separato dal Soggiorno da un tavolato, risulta ora unito in un unico locale.

Regularizzabili mediante: Presentazione di pratica SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: devono esser sanati i nuovi tavolati realizzati in assenza di autorizzazione.

Oneri di regolarizzazione	
<i>si stima un importo complessivo compreso di pratica edilizia, oneri di sanatoria e diritti di segreteria Comunali</i>	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Note: si evidenzia che la scheda catastale redatta in data 19-07-2018 risulta conforme allo stato attuale dell'appartamento; dall'accesso agli atti effettuato in comune di Brignano Gera d'Adda, non si ha l'evidenza di alcuna pratica collegata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il progetto depositato in comune, non risulta conforme allo stato di fatto.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Brignano Gera D'adda (BG) CAP: 24053, Via XXV Aprile, 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30/07/2021
Zona omogenea:	AMBITO 3 – DI COMPLETAMENTO SATURO
Norme tecniche di attuazione:	Finalità della norma è rivolta essenzialmente al mantenimento dello stato di fatto ed alla sua riqualificazione con interventi di manutenzione straordinaria ed abbellimento, oltre che degli immobili anche del contesto circostante. Questo ambito è posto come elemento di connessione tra il centro storico e le aree di recente edificazione; ove sarà possibile, per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, i progetti dovranno adeguare il calibro stradale ed individuare percorsi pedonali e ciclabili. Ad esclusione degli immobili evidenziati nel Piano Particolareggiato, che rappresentano fedelmente la tipologia architettonica rurale lombarda, è possibile la demolizione e ricostruzione dei fabbricati, da attuarsi mediante preventiva approvazione di Piano Attuativo. Le destinazioni d'uso non compatibili sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme. In questo ambito sono consentiti gli interventi edilizi diretti contenuti nell'art. 27 commi a-b-c-d-e della L.R. 12/05 (incluso gli ampliamenti sino al raggiungimento della densità fondiaria di Ambito), per gli interventi rientranti nella lettera f si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero. Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici: Densità fondiaria Df = 0,55 mq/mq Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione, la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente. Nel caso la volumetria preesistente sia inferiore a 0,55 mq/mq questa potrà essere saturata. Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-22 della presenti Norme. Distanza minima dai confini Dc = 5,00 mt. si esclude la continuità convenzionata. Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 9,50 mt Rapporto di copertura Rc = 50% In questo ambito si esclude il so-

	pralzo degli edifici oltre l'altezza massima sopra indicata, pertanto il recupero ai fini abitativi dei sottotetti (L.R. 4/12), potrà essere effettuato nel rispetto di tale altezza. Qualora in fase di ristrutturazione dei fabbricati, si dovessero verificare dei crolli accidentali e non, si dovrà procedere al rilascio di un nuovo permesso di costruire previa redazione di apposito Piano di Recupero. I nuovi volumi dovranno mantenere gli allineamenti esistenti con gli altri corpi di fabbrica in aderenza, a vie o spazi pubblici. I progetti edilizi dovranno prevedere la demolizione di corpi superfetativi, locali accessori impropri, baracche, tettoie ecc., la loro volumetria, se regolare, potrà essere accorpata al fabbricato principale, oppure avere una propria collocazione all'interno del lotto, in armonia con il contesto architettonico e comunque nel rispetto delle presenti norme. Per la posa di pannelli solari o fotovoltaici vedi art. 66 delle presenti norme.
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:	9,50 mt.
Volume massimo ammesso:	non esiste un calcolo della volumetria ammessa, anche se la volumetria realizzata è ampiamente superiore a quanto autorizzabile
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Brignano Gera D'adda (BG) CAP: 24053, Via XXV Aprile, 7

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

Note: La scheda catastale risulta conforme allo stato dei luoghi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/02/2011. 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 04/02/2011 al 06/12/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/12/2017 al 04/10/2018. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/10/2018 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: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 08/01/1971 - Registro Particolare 301 Registro Generale 342 Pubblico ufficiale

Not. Grazia Coppola Ferra Repertorio 20499 del 30/12/1970 ATTO DI SUCCESSIONE Trascrizione a Bergamo il 26/04/2011 - Registro Particolare 12103 Registro Generale 21153 DECRETO DI TRASFERIMENTO Trascrizione a Bergamo il 11/07/2018 - Registro Particolare 11769 Registro Generale 16859 Tribunale di Bergamo 3114 del 06/12/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Trascrizione del 10/10/2018 - Registro Particolare 33778 Registro Generale 48981 Pubblico ufficiale Not. Chiara Arcamone Repertorio 1254 del 04/10/2018

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 04/10/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 100000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/05/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/05/2022 ai nn. OMISSIS.

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 Brignano Gera D'adda (BG), Via XXV Aprile, 7

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

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: A seguito di sopralluogo non è stato possibile riscontrare la presenza di un amministratore condominiale per mancanza di targa identificativa, e tanto meno non si è riusciti ad avere informazioni dell'inquilino dell'appartamento e da altri occupanti dell'immobile; si evidenzia inoltre che tutte le utenze dell'immobile sono autonome, non condivise con altri inquilini.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non si ha l'evidenza di un calcolo millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F: 133.96 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in data 11/10/2018

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

Avvertenze ulteriori: non si ha l'evidenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali la localizzazione dell'immobile i servizi offerti dal Comune e la presenza di dimore storiche ed architettoniche presenti sul territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	88,58	1,00	88,58
		88,58		88,58

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2021

Zona: Brignano Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 820

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto di vendita non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 25/10/2018 per l'importo di euro 2.160,00 con cadenza annuale

Registrato a Treviglio ai nn.004695-serie 3T

Tipologia contratto: 8+8, scadenza 21/10/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 19/01/2023

Data di rilascio: 19/06/2020

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non sono in corso cause per il rilascio dell'immobile

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

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Si evidenzia che il locatario ha concesso l'immobile in sublocazione al sig. Ka Amdy; con contratto di locazione stipulato in data 19/01/2020 per l'importo di euro 5.760,00 annui, registrato a Treviglio il 19/06/2020 ai nn.001917-serie 3T; tipologia contratto: 4+4, scadenza 19/01/2024.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità simili in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione del listino prezzi degli immobili anno 2020: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo ;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Grignano Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona di Treviglio, Caravaggio e Romano di Lombardia;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2021.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]

Brignano Gera D'adda (BG), Via XXV Aprile, 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.577,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	88,58	€ 650,00	€ 57.577,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.577,00
Valore corpo			€ 57.577,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.577,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.577,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	88,58	€ 57.577,00	€ 57.577,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.636,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 46.940,45
Valore diritto e quota	€ 46.940,45

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.940,45
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile ad uso abitativo con caratteristiche non di lusso, acquistato da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali.

03-10-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza