

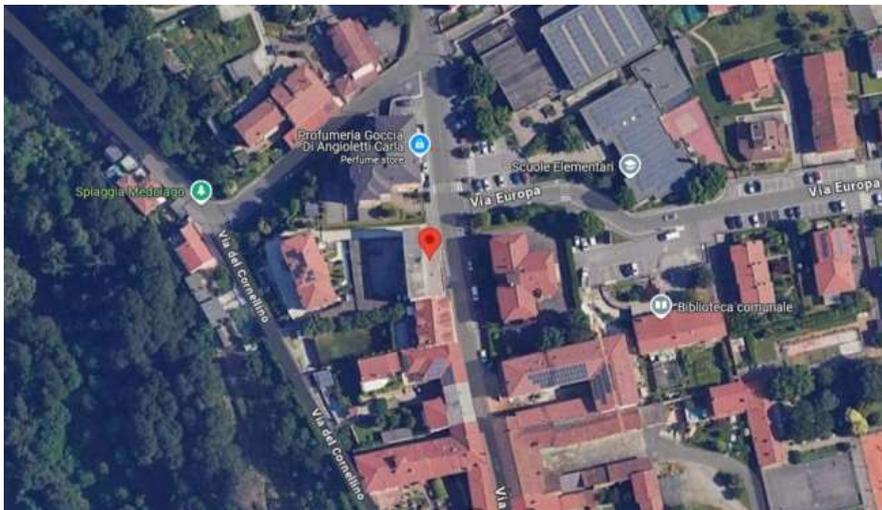
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 109/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana
Codice fiscale: FMNLR60P03A794N
Studio in: Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo
Telefono: 035 4124046
Email: arch.a.fiumana@awn.it
Pec: alberto.fiumana@archiworldpec.it

Beni in **Medolago (BG)**
Località/Frazione
Via Alessandro Manzoni n. 39

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	8
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	14

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
Regime fiscale della vendita	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2024 alle 10:40
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana
Data nomina: 28-03-2024
Data giuramento: 10-04-2024
Data sopralluogo: 21-06-2024
Cronologia operazioni peritali: In data 21/06/2024, ore 15:00, alla presenza dello scrivente esperto stimatore, della Custode Giudiziaria, V.G.C. S.r.l, nella persona del dott. Luca di Taranto, nonché dell'affittuario, OMISSIS, è stato svolto l'accesso ai beni, con inizio delle operazioni peritali.

Beni in **Medolago (BG)**
Via Alessandro Manzoni n. 39

Lotto: 001 - Appartamento con box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento sito in Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS;

- foglio 7, **particella 969, subalterno 708**, scheda catastale n. 3036 del 29/09/1983, indirizzo via Manzoni n. 39, piano 3, comune Medolago (Codice: F085), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € Euro 198,84

Confini: - Confini dell'appartamento al piano terzo da nord in senso orario: - Altra unità immobiliare, Vano scala comune, altre unità immobiliari, prospetto su cortile comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B.

Box auto sito in Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS;

- foglio 7, **particella 1722, subalterno 5**, scheda catastale n. 1793/6 del 07/02/1989, indirizzo via Manzoni n. sn, piano T, comune Medolago (Codice: F085), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita € Euro 20,45

Confini: - Confini del box auto da nord in senso orario: - Prospetto su proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, altro box auto di terzi, prospetto su proprietà di terzi.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buona), Biblioteca comunale (Buona), Scuola primaria (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento** di cui al corpo **A**

Appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra) di un complesso immobiliare di civile abitazione di tipo plurifamiliare con area esterna comune, elevantesi a quattro piani fuori terra e denominato "Condominio Manzoni", costituito da locale ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, una camera da letto e un bagno.

Di pertinenza dell'appartamento esiste un terrazzo posto a servizio del locale cucina e della camera da letto, avente superficie complessiva di circa mq. 5,00.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal vano scala comune condominiale.

L'area comune di pertinenza del complesso immobiliare, ad uso cortile, è recintata e comunica direttamente la via pubblica tramite androne carrabile privo di cancello.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 56,00.

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

E' posto al piano: terzo (quarto fuori terra)

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, presumibilmente nell'anno 1963.

L'edificio è stato ristrutturato/ampliato nell'anno 1972.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in mediocri condizioni generali, con elementi di finitura ed impianti in scarso stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: c.a e/o muricci e tavelloni e/o legno condizioni: appena sufficienti
<i>Fondazioni</i>	tipologia: continue e/o travi rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola o doppia con vetro semplice materiale: legno

	protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocre
<i>Manto di copertura</i>	materiale: fibrocemento coibentazione: inesistente condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: mediocri
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: mediocri
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: pessimo
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: pessimo
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: mediocri
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo e marmette in graniglia condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: mediocre conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: mediocri conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti 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 rame e/o acciaio diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: mediocri conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1973
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	in uso - mediocre
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1973
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</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

Descrizione: Box auto di cui al corpo **B**

Box auto posto al piano Terra (primo fuori terra), in corpo esterno separato, del complesso immobiliare in cui è posto l'appartamento di cui al precedente corpo A, costituito da un locale ad uso box auto.

L'accesso avviene direttamente dal cortile comune.

Il box auto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 14,50.

Superficie complessiva di circa mq **14,50**

E' posto al piano: terra (primo fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1984

Ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni generali, con elementi di finitura da ripristinare ed impianti da verificare.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: piana materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Fondazioni</i>	tipologia: continue e/o travi rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. e/o muratura condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: mediocri
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1984
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Appartamento sito in Medolago (BG),

Numero pratica: 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Ampliamento costruzione

Oggetto: Ampliamento fabbricato esistente

Rilascio in data 15/06/1972 al n. di prot. 1034, n. 41 R.G.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, presumibilmente nell'anno 1963.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Box auto sito in Medolago (BG),

Numero pratica: 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione nuovi box

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/05/1984 al n. di prot. 1037, n. 516 R.G.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Appartamento sito in Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto degli elaborati depositati in Comune di Medolago, con lo stato di fatto dei luoghi sono emerse difformità nella consistenza dell'appartamento, risultando, negli elaborati depositati, il locale soggiorno classificato come camera da letto e incluso nell'adiacente unità immobiliare confinante.

Inoltre, sempre negli elaborati depositati in Comune, la posizione del muro divisorio tra la cucina ed il bagno risulta parzialmente non conforme all'esistente.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)

Descrizione delle opere da aggiornare: Inclusione del locale soggiorno nell'appartamento. Riallineamento muro divisorio tra cucina e bagno.

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione per opere già eseguite	€ 1.000,00
Spese tecniche e diritti.	€ 2.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.**Box auto sito in Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpi: A e B****Appartamento sito in Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39****Box auto sito in Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio – Var. 1
In forza della delibera:	del C.C. n. 12 del 07/05/2021
Zona omogenea:	Ambito residenziale consolidato semi-intensivo - Art. 27 N.T.A. del P.d.R.
Norme tecniche di attuazione:	Detto ambito comprende le parti del territorio comunale edificato per le quali si prevede il consolidamento allo stato di fatto. E' consentita l'edificazione dei lotti ineditati e/o ampliamenti, ed il soprizzo e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici. - Destinazioni: Residenziale, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili.
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:	IF: 1,80 mc./mq.
Indice di copertura:	IC: 40%
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Appartamento sito in Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame dei documenti catastali è risultato che la documentazione agli atti non risulta perfettamente aggiornata allo stato di fatto degli beni.

In particolare, in planimetria non risulta correttamente indicata la posizione di una porzione del muro divisorio tra cucina e bagno.

L'aggiornamento delle difformità, da effettuare tramite Denuncia di Variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni, può essere effettuata dal futuro acquirente, in quanto le difformità non costituiscono variante essenziale e non inficiano l'identificazione del bene agli effetti della vendita.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Esatta rappresentazione del muro divisorio tra cucina e bagno.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 500,00
Diritti erariali	€ 50,00
Totale oneri: € 550,00	

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

Identificativo corpo: B.

Box auto sito in Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

Appartamento sito in Medolago, Via Alessandro Manzoni n. 39

Nessuno

Identificativo corpo: B

Box auto sito in Medolago, Via Alessandro Manzoni n. 39

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Appartamento sito in Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.000,00.

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: Euro 2.947,30.

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: B

Box auto sito in Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 50,00.

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: Euro 0,00.

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Appartamento al piano terzo	sup reale lorda	56,00	1,00	56,00
- Balcone	sup reale lorda	5,00	0,33	1,65
		61,00		57,65

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.

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Box auto a piano terra	sup reale lorda	14,50	1,00	14,50
		14,50		14,50

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento di cui al mapp. 969 sub. 708, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali e dimensionali, non risulta divisibile. Inoltre lo scorporo e la vendita separata dell'appartamento dal box auto di cui al mapp. 1722 sub. 5, svaluterebbe l'appartamento stesso.

Pertanto l'appartamento ed il box auto, costituiscono un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A**

Appartamento sito in Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2021, per l'importo di euro/anno 2.760,00.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Bergamo il 22/06/2021 ai nn.2277-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Opponibilità ai terzi: SI

Identificativo corpo: B

Box auto sito in Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

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

Atteso che 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 esso 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 (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, 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.

Ciò considerato, la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa e pertanto 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.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta occupato con Contratto di Locazione 4+4 con scadenza al 30/04/2025, la vetustà dell'immobile, edificato in data anteriore al 01/09/1967, presumibilmente nel 1963, e ampliato nell'anno 1972, l'edificio residenziale, e nell'anno 1984 il box auto, la sua ubicazione, posto in zona centrale, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico costruttive quali orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, ecc. nonché lo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato scarso per l'appartamento e sufficiente per il box auto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Medolago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:**A. Appartamento**

Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Appartamento al piano terzo	56,00	€ 800,00	€ 44.800,00
- Balcone	1,65	€ 800,00	€ 1.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.120,00
Valore corpo			€ 46.120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.120,00

B. Box auto**Medolago (BG), Via Alessandro Manzoni n. 39**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Box auto a piano terra	14,50	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento	57,65	€ 46.120,00	€ 46.120,00
B	Box auto	14,50	€ 12.000,00	€ 12.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.812,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.550,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 48.758,00

Valore diritto e quota € 48.758,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento: **€ 49.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

I beni staggiti sono di proprietà di persona fisica, quali beni personali e non nell'ambito di attività economica imprenditoriale. Pertanto la vendita è soggetta ad imposta di registro.

Allegati

Lotto 1: (Appartamento con box auto in Medolago (BG): mapp. 969 sub. 708 e mapp. 1722 sub. 5)

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale prot. T49119 del 18/04/2024;
- Allegato N. 3: Scheda planimetrica catastale Appartamento prot. 3036/83 del 29/09/1983;
- Allegato N. 4: Scheda planimetrica catastale Box auto prot. 1793/6 del 07/02/1989;
- Allegato N. 5: OMISSIS
- Allegato N. 6: OMISSIS
- Allegato n. 7: OMISSIS

11-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Fiumana