

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 176/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Codice fiscale: DNSFBA67D13A794F
Studio in: Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano
Telefono: 035 825323
Fax: 035 827799
Email: architetto.danesi@gmail.com
Pec: fabio.danesi@archiworldpec.it

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Località/Frazione
vicolo Algisio da Romano n. 2

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento piano secondo con ripostigli

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-10-2024

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi

Data nomina: 19-06-2024

Data giuramento: 24-06-2024

Data sopralluogo: 17-10-2024

Cronologia operazioni peritali: Dopo aver ricevuto l'incarico, il CTU ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia una richiesta di accesso agli atti, chiedendo di poter vedere la concessione edilizia citata nella perizia del precedente CTU. Tale concessione edilizia è inesistente presso il Comune di Romano di Lombardia, pertanto si è dovuto procedere alla ricerca della pratica edilizia autorizzativa dell'immobile. Solo quando il CTU ha preso visione della pratica edilizia presso il comune di Romano di Lombardia, ha contattato gli esecutati per il sopralluogo. Il sopralluogo all'immobile è avvenuto in data 17/10/2024. Lo scrivente, previa autorizzazione del Giudice, avendo rilevato numerosi errori, nella perizia già depositata agli atti dal precedente CTU, ha proceduto al rifacimento completo dell'intera relazione peritale.

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
vicolo Algisio da Romano n. 2

Lotto: 001 - Appartamento piano secondo con ripostigli

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo con ripostigli.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Algisio da Romano n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/2 OMISSIS, nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/2, foglio 14, particella 4035, subalterno 10, scheda catastale Prot. n° 1022 del 24/11/1969, indirizzo vicolo Algisio da Romano n.2, piano 2-R-I, comune Romano di Lombardia, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 100 mq - Totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita € € 486,76

Derivante da: Atto del 30/10/2009, pubblico ufficiale OMISSIS, Sede Caravaggio (BG), Repertorio n. 80360 - Compravendita - Nota presentata con Modello Unico n. 45924.1/2009 Repertorio PI di Bergamo in atti dal 06/11/2009.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In riferimento alle parti comuni, l'atto notarile riporta quanto segue: "l'unità immobiliare urbana in contratto partecipa alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge"

Confini: CONFINI APPARTAMENTO: due lati prospetto su area comune, terzo lato alloggio di proprietà di terzi e vano scala comune, quarto lato vano scala comune e prospetto su area comune. RIPOSTIGLIO AL PIANO INTERRATO: un lato corridoio comune, secondo lato ripostiglio di proprietà di terzi, terzo lato cortile comune RIPOSTIGLIO AL PIANO RIALZATO: un lato cortile comune, secondo lato terrapieno, terzo lato altra proprietà-

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

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato in zona semi-centrale, ben servita dalle arterie stradali locali e con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zona: semicentrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nulla da segnalare .

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Treviglio, Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio, Orto botanico.

Attrazioni storiche: Castello Visconteo, Palazzo della Ragione.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 10 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento al piano secondo con riposti**

L'appartamento è posto al piano secondo di un immobile costituito da quattro piani fuori terra e un piano interrato. L'immobile è privo di ascensore, si accede all'unità immobiliare mediante una scala comune.

L'appartamento è costituito da cucina, soggiorno, bagno, tre camere, disimpegno. E' inoltre presente un balcone al quale si accede dalla cucina. Il balcone è dotato di un piccolo ripostiglio esterno.

Al piano rialzato è presente un ripostiglio al quale si accede dal cortile comune.

Al piano interrato è presente un altro ripostiglio, al quale si accede dalla scala interna comune ad altre proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **131,60**

E' posto al piano: 2-rialzato-interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 metri appartamento piano secondo, da 1,80 m a 2,30 m ripostiglio piano rialzato, 2,00 m riposti

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in mediocri condizioni generali di manutenzione e di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: gres per esterni condizioni: buone Riferito limitatamente a: balcone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cucina e bagno appartamento piano secondo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere e soggiorno appartamento pia

	no secondo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: non presente condizioni: buone Riferito limitatamente a: ripostigli piano rialzato e piano interrato
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non presente certificato
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termoventilatori condizioni: buone conformità: Non presente certificato

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1964
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	non reperita
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	ad aria
<i>Stato impianto</i>	ordinario
<i>Potenza nominale</i>	dato non disponibile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	riscaldamento autonomo
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
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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



Esterno



cucina



bagno



ripostiglio piano rialzato



ripostiglio piano interrato

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Pratica edilizia n. 88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di abitazione civile con sottostanti negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/09/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 03/01/1964 al n. di prot. 08233

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1964 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo con ripostigli.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Algisio da Romano n. 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla comparazione tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edili-

zia n. 88 del 1964 e la situazione attuale si evince che: A) la cucina dell'appartamento ha una parete arretrata rispetto alla sagoma dell'edificio, ed è stato ricavato un balcone con un piccolo ripostiglio esterno B) la sagoma esterna dell'appartamento allo stato attuale è diversa rispetto alla concessione edilizia in corrispondenza del vano scala, con ampliamento a favore dell'appartamento e dei piani sottostanti.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per allineamento e regolarizzazione della sagoma esterna dell'appartamento e dell'intero edificio per adeguarlo alle modifiche interne ed esterne

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento della pianta dell'appartamento: Cucina: rappresentazione della parete arretrata e del balcone con ripostiglio esterno Allineamento e regolarizzazione della sagoma esterna dell'appartamento e dell'intero edificio per adeguarlo alle modifiche interne ed esterne

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia in sanatoria	€ 10.000,00
Totale oneri: € 10.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La pratica edilizia è ante '67 (rilasciata in data 03/01/1964), il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 28/12/1964. La scheda catastale, precedente al rilascio dell'agibilità, rappresenta correttamente la situazione attuale dell'appartamento. Non si sono reperite nell'ufficio tecnico comunale varianti in corso d'opera o successive alla pratica edilizia n. 88 rilasciata in data 03/01/1964.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo con ripostigli.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Algisio da Romano n. 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE (PdR) E AL PIANO DEI SERVIZI (PdS) DEL P.G.T. VIGENTE approvato con DCC N. 13 DEL 22/04/2024
Zona omogenea:	PCR1 ad assetto consolidato ex B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 3.3.1. -Zone pcR1 –ad assetto consolidato: Parti del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificate a medio bassa densità edilizia destinate prevalentemente alla residenza. 3.3.1.1. -Destinazioni d'uso ammesse. E' ammessa la destinazione residenziale ed il mantenimento delle altre destinazioni insediate alla data del 31 dicembre 2008 ancorché diverse da quelle consentite. Sono inoltre ammesse le destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale insediate alla data del 31 dicembre 2008 o da insediare se previste dalla Tavola PS3 del PdS; Tutte le destinazioni principali non indicate sono escluse.
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 per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di sopralzo
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	pari all'esistente, 10,50 m per interventi di nuova costruzione o soprالzo
Volume massimo ammesso:	quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo con ripostigli.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Algisio da Romano n. 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Indirizzo non corretto: La visura catastale riporta l'indirizzo VIA BAILLA snc. L'immobile è posto in VICOLO ALGISIO DA ROMANO n. 2

Regolarizzabili mediante: Istanza per aggiornamento toponomastico

Descrizione delle opere da aggiornare: Indirizzo

Oneri di regolarizzazione	
Istanza per aggiornamento toponomastico	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

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

Note: L'unità immobiliare e i ripostigli sono conformi a quanto rappresentato sulla scheda catastale attualmente in banca dati dell'agenzia del territorio. La visura catastale riporta l'indirizzo non corretto, regolarizzabile mediante istanza per aggiornamento toponomastico

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 25/10/2006**. 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 **proprietario/i ante ventennio al 30/10/2009**. 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.

Note: Per la suddetta denuncia di successione in morte del signor ██████████ deceduto in data 26 settembre 1990, si rileva: - Atto di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio OMISSIS del 30 ottobre 2009 Repertorio n. 80360/39473 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 6 novembre 2009 al numero di registro generale 73170 e numero di registro particolare 45922 per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà. - Atto di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio OMISSIS del 30 ottobre 2009 Repertorio n. 80360/39473 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 19 marzo 2024 al numero di registro generale 14287 e numero di registro particolare 10364 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. **NOTA IN RETTIFICA DELLA FORMALITÀ TRASCritta A BERGAMO IN DATA 6 NOVEMBRE 2009 AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE 73170 E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE 45922 ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ'.**

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/03/2007 al 30/10/2009. 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.

Note: Per la suddetta denuncia di successione in morte della signora OMISSIS deceduta in data 25 ottobre 2006, si rileva Atto di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio OMISSIS del 30 ottobre 2009 Repertorio n. 80360/39473 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 6 novembre 2009 al numero di registro generale 73171 e numero di registro particolare 45923 per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/10/2009 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/10/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/11/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000; Note: L'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario è a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. Tale banca, con effetti giuridici a far data dal 01/12/2020, si è scissa in AMCO, trasferendo a quest'ultima un compendio di attività e passività .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano secondo con ripostigli

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 al piano secondo con ripostigli

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Romano Di Lombardia (BG), vicolo Algisio da Romano n. 2

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1000 €/anno.

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: € 13.622,20. Si allega la dichiarazione prodotta dall'amministratore di condominio, OMISSIS., che riporta nel dettaglio il debito degli esecutati (Allegato 6)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In riferimento alle parti comuni, l'atto notarile riporta quanto segue: "l'unità immobiliare urbana in contratto partecipa alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge"

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento non è accessibile ai diversamente abili in quanto è posto al piano secondo di un immobile privo di ascensore e di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non si sono rilevati particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita. E' stato redatto in data 07/08/2009, ha validità dieci anni, pertanto risulta scaduto in data 07/08/2019.

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

Avvertenze ulteriori: Non si è rilevata la presenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo con ripostigli

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella presente sezione sono state inserite le superfici dell'appartamento posto al piano secondo, nella consistenza attualmente rilevata e che corrisponde alla scheda catastale redatta in data 14/11/1964 Prot. n. 1022 del 24/11/1969. Sono state altresì inserite le superfici del ripostiglio al piano rialzato e del ripostiglio al piano interrato, essendo gli stessi compresi nella medesima scheda catastale dell'appartamento.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Appartamento piano secondo	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Terrazzo piano secondo	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
Ripostiglio piano terra	sup lorda di pavimento	21,60	0,50	10,80
Ripostiglio piano interrato	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
		131,60		112,40

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: Semestre 1 - Anno 2024

Zona: Romano di Lombardia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1100

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Romano di Lombardia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Romano di Lombardia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2024, semestre 1, comune di Romano di Lombardia, zona periferica (Ospedale, stadio S. Defendente, Cimitero, via Balilla), Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 950 €/mq, massimo 1.100 €/mq ;;

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2023, edizione 29: Comune di Romano di Lombardia, appartamenti periferia 21-50 anni: valore minimo 500,00 €/mq, valore massimo 800,00 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano secondo con ripostigli. Abitazione di tipo economico [A3] Romano Di Lombardia (BG), vicolo Algisio da Romano n. 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.680,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano secondo	100,00	€ 700,00	€ 70.000,00
Terrazzo piano secondo	1,00	€ 700,00	€ 700,00
Ripostiglio piano terra	10,80	€ 700,00	€ 7.560,00
Ripostiglio piano interrato	0,60	€ 700,00	€ 420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.680,00
Valore corpo			€ 78.680,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.680,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al piano secondo con ripostigli	Abitazione di tipo economico [A3]	112,40	€ 78.680,00	€ 78.680,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.934,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.705,06

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 62.540,94

Valore diritto e quota € 62.540,94

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 62.540,94

Allegati

- 1_Visura storica immobile
- 2_Scheda catastale immobile
- 3_Atto Notarile
- 4_Pratica edilizia
- 5_Documentazione Fotografica
- 6_Spese condominiali

28-10-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Danesi