

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 582/2022

PROMOSSA DA

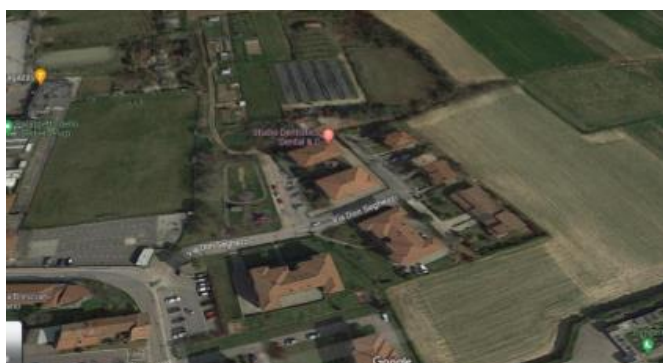
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Riccardo Invernizzi
Codice fiscale: NVRRCR68M08A794B
Studio in: Via F. Coggetti 120 - 24128 Bergamo
Telefono: 035 242675
Email: invernizziarchitetto@gmail.com
Pec: riccardo.invernizzi@archiworldpec.it

Beni in **Brembate (BG)**
Località/Frazione
Via don Seghezzi n. 6

INDICE

Lotto: 001 - Trilocale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Trilocale	5
Corpo: Autorimessa.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Trilocale	6
Corpo: Autorimessa.....	11
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: Trilocale	13
Corpo: Autorimessa.....	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: Trilocale	14
Corpo: Autorimessa.....	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: Trilocale	15
Corpo: Autorimessa.....	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: Trilocale	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: Trilocale	16
Corpo: Autorimessa.....	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: Trilocale	17
Corpo: Autorimessa.....	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
Corpo: Trilocale	18
Corpo: Autorimessa.....	18

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-05-2023 alle 11:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Riccardo Invernizzi

Data nomina: 28-11-2022

Data giuramento: 29-11-2022

Data sopralluogo: 20-01-2023

Cronologia operazioni peritali: Gli accertamenti del CTU: Inizio attività peritali in data 09/12/2022; n. 1 sopralluoghi svolti presso uffici comunali ed Enti; n. 2 proroghe richieste; Verifiche urbanistiche e catastali eseguite; in data 03/12/2022 richiesta certificati anagrafe; in data 03/12/2022 ritiro certificati cumulativi ufficio demografico; in data 09/12/2022 recupero planimetrie ufficio catasto, Visure, Ispezioni, Estratti; in data 19/12/2022 richiesta Atto Notaio; in data 19/12/2022 ricevuto Atto dal Notaio; in data 20/12/2022 richiesto all'Amministratore prospetto sp. condominiali; in data 21/12/2022 ricevevo sp. cond. bilancio e verbale di assemblea; in data 11/01/2023 sopralluogo preventivo ricognizione dei luoghi; in data 20/01/2023 sopralluogo con il Custode; in data 04/01/2023 richiesta ufficio tecnico accesso agli Atti; in data 20/01/2023 sollecito 01 richiesta uff. tecnico; in data 03/02/2023 sollecito 02 richiesta uff. tecnico; in data 13/02/2023 richiesta di proroga; in data 14/02/2023 proroga concessa; in data 10/03/2022 presa visione Atti concessori presso Ufficio Tecnico; in data 24/03/2023 richiesta di proroga 02; in data 27/02/2023 proroga 02 concessa;

Beni in **Brembate (BG)**
Via don Seghezzi n. 6

Lotto: 001 - Trilocale+Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6

Note: Contesto, residenziale, in Condominio denominato "San Pietro" composto da due fabbricati indipendenti, l'unità è posta nel fabbricato B, edificio di tre piani fuori terra, identificato al civico 6, costituito da dodici unità abitative. Il bene è posto, al piano secondo le caratteristiche costruttive e di finitura sono nel complesso di tipo economiche; all'unità sono abbinata parti condominiali comuni (cortile, scale, giardino, etc.); Dal sopralluogo nessuna evidenza da rilevare.

Quota e tipologia del diritto

800/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà Brambilla risulta per quota di 800/1000. Proprietà Mei Tomasi Doriana risulta per quota di 200/1000.

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

200/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietà Brambilla risulta per quota di 800/1000. Proprietà Mei Tomasi Doriana risulta per quota di 200/1000.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Brambilla Roberto 800/1000 Mei Tomasi Doriana 200/1000, foglio 4, particella 1064, subalterno 10, scheda catastale si, indirizzo Via Monte Grappa sn, piano 2, comune Brembate, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5, superficie 101, rendita € 284,05

Derivante da: Atto di Compravendita a Rogito Notaio Stefania Russo in data 22/06/2007 Rep. n. 44320, Raccolta n. 22501, trascritto a Bergamo in data 2/07/2007 al n. R.G. n. 42741 e R.P. n. 24234;

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Atto di Compravendita del 22/06/2007 Rep. n. 44320, in merito alle parti condominiali cita: "Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale, pari a totali 84,986/1000, sulle parti comuni del fabbricato, in cui sono poste le unità in oggetto, quali risultano dall'art. 1117 c.c.,"

Confini: appartamento: da nord in senso orario, prospetto su proprietà comuni, da sud altra proprietà, da sud scale comuni e altra proprietà; salvo altri cantina: da nord in senso orario, proprietà di terzi, da est corridoio comune, da sud vano scale, terrapieno, da ovest terrapieno; salvo altri

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

SI

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via don Seghezzi n. 6

Quota e tipologia del diritto

800/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

200/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Brambilla Roberto 800/1000 Mei Tomasi Doriana 200/1000, foglio 4, particella 1064, subalterno 21, scheda catastale si, indirizzo Via Monte Grappa sn, piano S1, comune Brembate, categoria C/6, classe 1, consistenza 15, superficie 15, rendita € 21,69

Confini: autorimessa: da nord in senso orario, proprietà terzi, da est corsello, da sud altra proprietà, da ovest parti comuni; salvo altri

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Brembate, noto anche come Brembate di Sotto, è un comune italiano di 8 403 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia. Situato nella pianura occidentale ed attraversato dal fiume Brembo, si trova a circa 10 chilometri a sud-ovest dal capoluogo orobico. L'immobile è ubicato presso la località Grignano, posta tra i Comune di Brembate e Capriate San Gervasio.

Caratteristiche zona: di espansione 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Servizi al dettaglio nel vicinato (discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Trezzo D'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Sponda del Fiume Brembo. Villaggio di Crespi d'Adda a Capriate san Gervasio..

Attrazioni storiche: Santuario di San Vittore, piccola chiesetta in stile romanico risalente al X secolo al di sotto della quale vi è una grotta visitabile in cui vi è, fra l'altro una bella fontanella in pietra di epoca .

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio 16 Km, Casello autostradale A4 di Capriate San Gervasio 2 Km, Stazione di Bergamo 18 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Trilocale**

Unità posta al piano secondo, salite le scale seconda porta a sinistra. Composta da: cucina di mq. 10,40 (su), soggiorno di mq. 27,40, ripostiglio di mq. 1,75, disimpegno di mq. 4,15, bagno di mq. 8,00, due camere rispettivamente di mq. 10,40 e 16,60, altezza interna m. 2,70; Per una superficie lorda di pavimento arrotondata a mq. 92,50 a cui aggiungere quota balconi mq. 9,80+3,60 e cantina mq. 11,00 (snr) e 13,25 (slp). Per verifica si veda allegato grafico.

La cantina è ubicata al piano seminterrato con accesso dalla prima porta a sinistra per chi giunge dalle scale;

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato è curato e ben mantenuto nel rispetto della tipologia costruttiva e della vetustà dei materiali.

Il condominio nella sua interezza è ben tenuto.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: laterizio+cappa condizioni: non rielvata Note: Sottotetto non accessibile
<i>Solai</i>	tipologia: legno+cappa in cls condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: non rilevate
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: discrete Note: vetri doppi
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta d'ingresso blindata materiale: legno massello condizioni: buone Note: Porta blindata
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: non verificata
<i>Pareti esterne</i>	materiale: cassa vuota coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: grès porcellanato condizioni: sufficienti Note: Bagno e cucina
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: non rilevata

<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non rilevato
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non fornito
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: non rilevata conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: non rilevata conformità: non fornito
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non fornito

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1984
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Richiesta alla proprietà, non fornita
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	attivo
<i>Potenza nominale</i>	< 24 KW
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Richiesta alla proprietà, non fornita
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	1984-09-28
<i>Note</i>	In merito rivolgersi all'amministratore del condominio studio Valois da verificare con il sistema di riscaldamento rilevato "autonomo"
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO



Fabbricato B



Soggiorno



Camera



Cucina



Vista

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

Unità posta al piano seminterrato, il quarto a destra per chi giunge dalle scale, di superficie netta rilevata di mq. 16, (lorda mq. 18), pavimentata con cls liscio, dotata di impianto elettrico; h. m. 2,40; Per verifica si veda allegato grafico.

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato è curato e ben mantenuto nel rispetto della tipologia costruttiva e della vetustà dei materiali.

Il condominio nella sua interezza è ben tenuto.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: non rilevate
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non fornito

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1984
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Richiesta alla proprietà, non fornita
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Note	
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



box



corsello

3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6
Numero pratica: C.E. n. 831 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/03/1983 al n. di prot. 831

Rilascio in data 30/06/1983 al n. di prot. 831

Abitabilità/agibilità in data 11/01/1984 al n. di prot. 4284

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6
Numero pratica: C.E. n. 3558 variante**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/06/1984 al n. di prot. 3558

Rilascio in data 01/08/1984 al n. di prot. 3558

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6
Numero pratica: C.E. opere minori n. 716/bis**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere Minori

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/06/1984 al n. di prot. 3558

Rilascio in data 01/08/1984 al n. di prot. 3558

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via don Seghezzi n. 6

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT .vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 10/07/2012 pubblicato sul BURL n. 3 del 16/01/2013; varianti n. 4; Deliberazione n. 50 del 30/06/2021 Avvio del procedimento di rev
Zona omogenea:	R2 Ambiti Consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Art. 33 - Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie omogenee - R2
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:	superficie assentita
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	assentito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via don Seghezzi n. 6

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:	superficie assentita
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	assentito
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via don Seghezzi n. 6

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via don Seghezzi n. 6

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/1984 al 21/06/2007. In forza di Atto di assegnazione s soci odi Cooperativa Edilizia - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/06/2007 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/06/2007 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: Accertato dal CTU

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

Titolare/Proprietario:

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 29/08/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/10/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; Importo capitale: € 187500.

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

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: Trilocale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6

Dalle verifiche non emergono gravami

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6

Dalle verifiche non emergono gravami

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Trilocale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 900.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Sì. Condominio "San Pietro" gestito da studio Valois Amministrazioni Immobili di Ciserano Bg le rate NON risultano saldate con un debito totale di €. 8.253 al quale si dovranno calcolare gli ultimi due esercizi NON Sono state deliberate spese straordinarie; La gestione ordinaria ammonta a circa €. 900,00 annuali.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Atto di compravendita redatto dal Notaio dott. Stefania Russo, Repertorio n. 44320, sono descritte le parti ad uso comune, "Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale, pari a totali 84,986/1000, sulle parti comuni del fabbricato, in cui sono poste le unità in oggetto, quali risultano dall'art. 1117 c.c.,..."

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: NO

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6

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 insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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: NO

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Trilocale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
Terrazzo/Portico	sup lorda di pavimento	14,00	0,33	4,62
Cantina	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
		119,00		99,87

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: 1-2022

Zona: Brembate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 920

Accessori:

Trilocale 1. parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi	Posto al piano interrato/terra Composto da scale, cortile, corsello, giardino Sviluppa una superficie complessiva di millesimale mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 750
-------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

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% sot-

totetti 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: 1-2022

Zona: Brembate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510

Valore di mercato max (€/mq): 630

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Trilocale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per confronto;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Brembate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brembate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino edizione n. 26 dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia curata da F.I.M.A.A., edizione 2020, immobili residenziali (semi recenti) valore min-

imo e massimo in €/mq 500,00/800,00, in funzione della posizione urbana, del contesto, dei servizi, delle caratteristiche e delle finiture interne ed esterne. Box mq. 15 valori min/max €. 10.000/15.000.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), quotazioni immobiliari per unità residenziali abitazioni, valori di parametro min/max, €/mq 740,00/920,00. - Box €/mq 510,00/630,00. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Considerato che caratteristiche del fabbricato si prende come prezzo la Media tra i valori mediati tra il mercato libero €/mq (500+800)/2= €/mq 650 e i valori riportati da OMI (abitazione economica) sopraccitati, 1 semestre 2022 periferici, min/max pari a €/mq (740+920)/2= €/mq 830; sommano €/mq (650+830)/2= €/mq 740 il valore è confermato per: lo stato manutentivo, il contesto del condominio;

Per l'autorimessa il Listino sopraccitato riporta a corpo valori medi a corpo €.(€. 10.000+15.000)/2= €.

12.500; Valori Omi con la media €/mq (510+630)/2= €/mq 570; sommano per una autorimessa standard di mq. 15, per un controvalore di €/mq (833+570)/2= €/mq 700, valore confermato;

;

Altre fonti di informazione: Si riporta l'Indagine di mercato presso le agenzie immobiliari di zona con riferimento a tipologie simili la indicazione è utile per orientare il cliente ad una valutazione più estesa del mercato di Brembate;

Di seguito la valutazione del mercato immobiliare a Brembate, di riferimento per l'andamento del mercato, a Novembre 2022 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 7,69 al mese per metro quadro, con una diminuzione del 13,21% rispetto a Novembre 2021 (€ 8,86 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Brembate ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 8,86 al metro quadro.

A Novembre 2022, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Brembate è stato di € 1.171 al metro quadro, rispetto ai € 1.465 della media provinciale. Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Brembate è stato di € 7,69 mensili al metro quadro, rispetto ai € 9,06 della media provinciale.

(fonte l'Osservatorio del mercato Immobiliare di Brembate)

.

.

12.3 Valutazione corpi:

Trilocale. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi

Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.903,80.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.

Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	92,00	€ 740,00	€ 68.080,00
Terrazzo/Portico	4,62	€ 740,00	€ 3.418,80
Cantina	3,25	€ 740,00	€ 2.405,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.903,80
degrado detrazione del 0.00%			€ 0,00
stato manutentivo e contesto aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 73.903,80
Valore accessori			€ 750,00
Valore complessivo intero			€ 74.653,80

Valore complessivo diritto e quota	€ 74.653,80
------------------------------------	-------------

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brembate (BG), Via don Seghezzi n. 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.600,00.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.

Compravendite tipo.

Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	18,00	€ 700,00	€ 12.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.600,00
degrado detrazione del 0.00%			€ 0,00
stato manutentivo e contesto aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Trilocale	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi	99,87	€ 74.653,80	€ 74.653,80
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.088,07
Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 17.450,76
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 54.914,97
Valore diritto e quota	€ 54.914,97

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 54.914,97

Allegati

- 1) A.R., Mail, Richieste;
- 2) Schede; Visure;
- 3) Estratti; PGT; C.E.; Rilievo;
- 4) Ispezioni Ipotecarie; Atti; Spese cond.;
- 5) OMI; Valore Listino; Stato Civile e Famiglia;
- 6) Rappresentazione Fotografica;

31-03-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Riccardo Invernizzi