

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 7/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Dr. Ing. Giovanni Zappa
Codice fiscale: ZPPGNN70H04A794C
Partita IVA: 02709480160
Studio in: Largo IV Novembre 11 - Ponte San Pietro
Telefono: 338-1187663
Email: giovanni.zappa@gmail.com
Pec: giovanni.zappa@ingpec.eu

Beni in **Gandino (BG)**
Località/Frazione
vicolo Merelli n. 5

INDICE

Lotto: 001 - Rustico a piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento al rustico.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento al rustico.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Appartamento al rustico.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Appartamento al rustico.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Appartamento al rustico.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Appartamento al rustico.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Appartamento al rustico.....	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.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dr. Ing. Giovanni Zappa
Data nomina: 14-02-2024
Data giuramento: 22-02-2024
Data sopralluogo: 08-04-2024

Cronologia operazioni peritali: Istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Gandino effettuata in data 29/02/2024. Il giorno 20 marzo è stato possibile visionare le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento presso l'ufficio tecnico del Comune di Gandino. Come riportato nel verbale di primo accesso del custode l'esecutata ha dichiarato di non voler presenziare in sede di sopralluogo, di conseguenza sono stati presi accordi con un vicino di casa per l'apertura del cancello pedonale (di cui si è effettuata una copia di seguito consegnata al custode) ed è stato possibile accedere al compendio e dare inizio alle azioni peritali. Si constata che l'abitazione risulta priva della porta d'ingresso, riposta all'interno dell'appartamento, e l'avviso di divieto d'accesso affisso dal custode in data 21 marzo. Nei locali sono depositati materiali edili. Visura storica per immobile, estratto mappa presso l'Agenzia del Territorio, ispezioni ipotecarie in data 17/03/2024.

Beni in **Gandino (BG)**
vicolo Merelli n. 5

Lotto: 001 - Rustico a piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al rustico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Merelli n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 33, particella 452, subalterno 701, indirizzo VICOLO MERELLI, piano T, comune GANDINO -D905, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 VANI, superficie Totale: 86 m2 Tot. escluse aree scoperte 86 m2, rendita € EURO 255,65

Derivante da: -DIVISIONE del 02/12/2002 Pratica n. 400341 in atti dal 02/12/2002 DIVISIONE (n. 16958.1/2002) -Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/06/2010, prot. n. BG0186588 - Atto del 20/12/2002 Pubblico ufficiale PATANE' FRANCESCO LUIGI Sede SAN GIOVANNI BIANCO (BG) Repertorio n. 9030 -COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2496.1/2003 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 20/01/2003

Confini: L'u.i. confina a nord-est con il cortile identificato con sub. 707 e sub. 708; a sud-est con il mapp.331; sud-ovest e nord-ovest con cortile (sub. 706).

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il comune di Gandino dista circa 24 km a nord-est da Bergamo ed è compreso nella Comunità montana della Valle Seriana. Il compendio pignorato si trova nel centro storico, in uno dei vicoli più antichi, a fondo chiuso e con accesso carrabile consentito ai soli residenti. L'edificio posto a chiusura del vicolo, ad ovest dell'u.i. oggetto di pignoramento, è disabitato e fatiscente.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Basilica di Santa Maria Assunta.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'abitazione ha accesso da vicolo Merelli, dal cortile posto a sud-ovest; è composto da un soggiorno di circa 14 mq, cucina di 16 mq circa, disimpegno, due camere di 15 e 10 mq circa, un bagno, un vano scala, separato dall'abitazione e posto a sud-est. (gravato da servitù di passaggio, vedi sez. formalità).

I lavori di ristrutturazione non sono stati ultimati: sono stati posati gli infissi esterni, le canalizzazioni interne alle pareti dell'impianto elettrico, gli attacchi idraulici del bagno e della cucina. Il pavimento è al rustico con caldana. La camera posta ad est presenta tracce di umidità di risalita.

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: lavori non ultimati

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio, identificato al Foglio 33, mapp. 452-330 censuario di Gandino, appartiene al centro storico medievale e non ha data certa di costruzione. La prima pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico risale all'anno 1989 per sistemazione del tetto e successivamente nel 2003 per lavori di manutenzione straordinaria relativi al rifacimento del tetto, del solaio del secondo piano e in data 23/09/2005 intonaci delle facciate. E' dotato di cortile con accesso sul lato sud ovest con cancello pedonale e portone carrabile da vicolo Merelli

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente con vetri doppi materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: I serramenti sono stati posati nel 2004.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: ASSENTI
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi in cotto
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: al rustico

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Note</i>	Sono predisposte le canalizzazioni ospitanti i fili elettrici all'interno delle pareti, mancano i punti luce, punti presa elettrica, quadro elettrico.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO



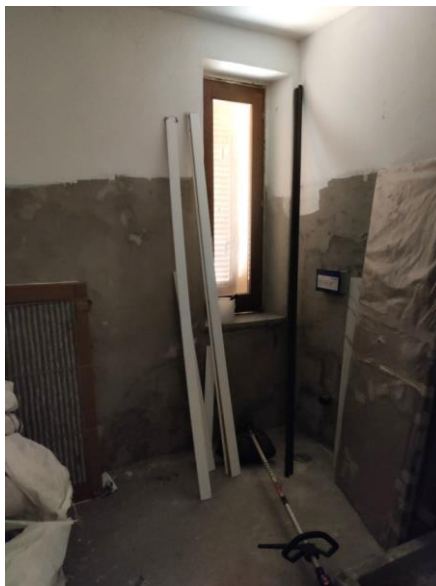
vicolo Merelli, ingresso carrale



cortile



cucina



bagno



prospetto sud

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 193/1986

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA STABILE PROPRIETA' [REDACTED]

Presentazione in data 09/09/1986 al n. di prot. 3742

Rilascio in data 29/09/1986 al n. di prot. 193

NOTE: Parere favorevole espresso dalla Commissione Centro Storico relativa a manutenzione straordinaria dello stabile

Numero pratica: P.E. n. 152/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE ONEROSO

Note tipo pratica: Domanda del 02/04/2003 PROT. 2707 per RISTRUTTURAZIONE E PARZIALE SANATORIA OPERE EDILIZIE AD IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE in vicolo Merelli n. 5, censito al Foglio 33 mapp. 452 -311, censuario di Gandino.

Presentazione in data 02/04/2003 al n. di prot. 2707

Rilascio in data 01/04/2004 al n. di prot. 2707/2003

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: AUTORIZZAZIONE PAESISTICA in sub delega ai sensi dell'art. 7 L. 497/1939, RILASCIATA con Decreto n. 152 del 01/04/2004. Le sanzioni per danno ambientale sono state versate.

Numero pratica: 137/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: TINTEGGIATURA FACCIATA

Presentazione in data 17/05/2005 al n. di prot. 4729

Rilascio in data 23/09/2005 al n. di prot. 8692

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al rustico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Merelli n. 5

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Lo stato di fatto dell' u.i., rilevato durante le operazioni peritali svolte in sito, corrisponde agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico della pratica edilizia P.E. n.152/2003, allegata alla perizia.

Note generali: L' UNITA' IMMOBILIARE NON E' ABITABILE.

Il completamento dei lavori comprende l'ultimazione e certificazione dell'impianto elettrico, l'installazione e certificazione dell'impianto di riscaldamento, la posa dei sanitari e rivestimento bagno, la pavimentazione, le porte interne. L'importo calcolato è comprensivo delle spese professionali e costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al rustico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Merelli n. 5

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.2 del 09/01/2012
Ambito:	A-di interesse storico rtistico ambientale, Centri storici
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18 Norme generali (testo integrale in allegato) Entro tale perimetro sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, (vedi in allegato R.E. art.10 e art. 1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	VINCOLO SU BENI STORICO CULTURALI E PAESAGGISTICI- AUTORIZZAZIONE PAESISTICA in sub delega ai sensi dell'art. 7 L. 497/1939, RILASCIATA con Decreto n. 152 del 01/04/2004.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento al rustico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Merelli n. 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non riporta le due aperture delle finestre sul lato sud-est dell'abitazione, in corrispondenza del bagno e della cucina, riscontrate nello stato di fatto in sede di sopralluogo e previste nelle tavole di progetto della pratica edilizia n. 152/2003 prot.2707. Inoltre la scheda catastale riporta un'altezza del locale H=2.85 m: l'altezza dello stato di fatto e di progetto è di H=2.70 m

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Planimetria catastale

Oneri di regolarizzazione	
Oneri	€ 50,00
Costo professionista	€ 300,00
Totale oneri: € 350,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/2002 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.

Note: ALLA [REDACTED] L'IMMOBILE E' PERVENUTO: - PER 1/4 DA SUCCESSIONE DI [REDACTED] CON DICH.SUCC.REG. [REDACTED] TRASCRITTA A BERGAMO 20.2.1991 NN.6023/4678; = PER 1/12: ATTO TRASCRITTO A BERGAMO IL 2.8.2000 AI NN [REDACTED]; - PER 8/12 PER ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRITTO A [REDACTED] a rogito notaio [REDACTED].

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a BERGAMO in data 30/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/01/2024 ai nn. OMISSIS; OGGETTO DI PIGNORAMENTO PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' a favore di OMISSIS. contro OMISSIS, l'u.i. così censita: Catasto Fabbricati -Comune di Gandino, vicolo Merelli n. 5- Foglio 33- part. 452- sub. 701- Piano terra- cat. A/3 IN DATA 13/11/2023 VENIVA NOTIFICATO A OMISSIS, L'ATTO DI PRECETTO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 59.942,63 OLTRE ALTRI INTERESSI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/01/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 450000; Note: LA BANCA HA CONCESSO ED EROGATO CONTESTUALMENTE A TITOLO DI FINANZIAMENTO ALLA PARTE FINANZIATA CHE HA ACCETTATO, EURO 45.000,00, CON RICONSEGNA DA PARTE DI QUEST'ULTIMA DELLA SOMMA STESSA, COSTITUENDOLA IN DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO PRESSO LA BANCA A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DI TUTTI GLI OBBLIGHI A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA PER SE, SUCCESSORI E AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO COL PAGAMENTO DI 180 RATE DI AMMORTAMENTO MENSILI POSTICIPATE COSTANTI CIASCUNA DI EURO 348,86 COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI, CON SCADENZA IL GIORNO 10 DI CIASCUNO DEI MESI SUCCESSIVI ALLA DATA DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO. LA PRIMA RATA AVRA SCADENZA IL 10/2/2003 E L'ULTIMA IL 10/1/2018. DURANTE IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DI EROGAZIONE E IL GIORNO ANTECEDENTE L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA DOVRA VERSARE POSTICIPATAMENTE ALLA BANCA GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI VOLTA IN VOLTA MATURATI SULL'IMPORTO DEL CAPITALE EROGATO, CON 1 O PIU RATE AVENTI LA STESSA PERIODICITA' PREVISTA PER LE RATE DI AMMORTAMENTO. IL FINANZIAMENTO E STATO INIZIALMENTE CONCESSO AD UN TASSO DI INTERESSE

NOMINALE ANNUO DEL 4,70% ANNUO, 0,391% MENSILE. TALE TASSO D'INGRESSO SI TRASFORMERA A REGIME NEL TASSO DI INTERESSE NOMINALE NON PRIMA CHE SIANO DECORSI DUE MESI DALLA DATA DELLA PRIMA EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, ALLE SEGUENTI DATE DI AGGIORNAMENTO=IL 10/4 PER I FINANZIAMENTI EROGATI NEL PERIODO COMPRESO TRA L'11/8 ED IL 10/2;= IL 10/10 PER I FINANZIAMENTI EROGATI NEL PERIODO COMPRESO TRA L'11/2 ED IL 10/8. A REGIME IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO SARA PARI ALL'EURIBOR A TRE MESI LETTERA, AUMENTATO DI 1,20 PUNTI PERCENTUALI E ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE. IL TASSO DI INTERESSE NON SUBIRA' COMUNQUE MODIFICA ALCUNA QUALORA SI VERIFICHI UNA DIMINUIZIONE DEL TASSO EURIBOR O ALTRO CHE LO SOSTITUISCA INFERIORE ALLO 0,10% RISPETTO AL PERIODO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. L'IPOTECA E STATA CONCESSA PER EURO 90.000,00 CHE COMPRENDE E GARANTISCE:= L'IMPORTO DEL CAPITALE FINANZIATO; = GLI INTERESSI, ANCHE DI PREMMORTAMENTO CALCOLATI AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, AL TASSO ANNUO DEL 4.70%;=L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE DOVESSERO RIMANERE INSOLUTE E GLI INTERESSI DI MORA E CALCOLATI, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, NELLA MISURA DEL 6,70%;= QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAMENTO NONCHE LE SPESE STRAORDINARIE, I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA DEL FINANZIAMENTO, E QUANTO ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DELL'ISCRIVENDO MUTUO. Formalità successive nelle quali la nota è formalità di riferimento : IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, ISCRIZIONE presentata il 09/12/2022 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 11826 Registro generale n. 72242 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 450000; Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 17-01-2003 AI NN. 3313/779. L'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO E' [REDACTED] CON SEDE [REDACTED] TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 17-01-2003 AI NN. 3313/779, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZION E AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 33 mappale 452 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 17/01/2003 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/01/2003 ai nn. OMISSIS; COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. la sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) PER LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 702 e la sig.ra OMISSIS (C.F. [REDACTED]) PER LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 701, HANNO CONVENUTO DI COSTITUIRE LE SEGUENTI SERVITU': - A CARICO DEL MAPP.452 SUB.701 E A FAVORE DEL MAPP.452 SUB.702, AVENTE AD OGGETTO L'UTILIZZO DELLA PORZIONE DI SCALA ESCLUSIVA DI PERTINENZA DELLO APPARTAMENTO AL MAPP.452 SUB.701 PER ACCEDERE AI PIANI SUPERIORI DEL FABBRICATO. - A CARICO DEL CORTILE ESCLUSIVO FACENTE PARTE DEL MAPP.452 SUB.702 E A FAVORE DEL MAPP.452 SUB.701, PER PERMETTERE L'ACCESSO ALL'APPARTAMENTO AL MAPP. 452 SUB.701 DAL VICOLO MERELLI.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a BERGAMO in data 10/09/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 29/09/2009 ai nn. OMISSIS; Immobile n. 1 Comune D905 - GANDINO (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 33 Particella 452 Subalterno 701 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3,5 vani Indirizzo VICOLO MERELLI .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al rustico

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 rustico

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gandino (BG), vicolo Merelli n. 5

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio, nonché nella relazione notarile sostitutiva dei certificati ipotecari e catastali (depositato nel fascicolo della procedura) risulta che i beni oggetto di esecuzione immobiliare non siano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** gestione condominiale assente.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO PARTECIPA ALLA COMPROPRIETA' PROPORZIONALE DI TUTTI I CORPI, IMPIANTI ED ENTI COMUNI PER LEGGE, SITUAZIONI DEI LUOGHI E DESTINAZIONE DEL COSTRUTTORE (ARTT.1117 E SEGG.C.C.).**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - La tavola n. 10 di progetto di ADATTABILITA" depositata dichiara la conformità alle disposizioni adottate ai sensi della Legge 9 gennaio 1989 n. 13, comma 4, art. 1. Tutte le aperture ed i passaggi hanno dimensione minima di m 80x 2,10.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'u.i. oggetto di pignoramento gode di servitù di passaggio per accesso all'abitazione attraverso il cortile posto a sud ovest, identificato al sub. 706, di proprietà della sig.ra ONGARO LORELLA (atto di compravendita del 29/04/2002 a rogito notaio Andrea Letizia rep. n. 2322 racc. n. 46) si specifica che la acquista diritti di piena proprietà per 2/3 del fabbricato sito in via Merelli n. 5 e, più precisamente, della porzione ad uso abitazione composta da piano terra, primo, secondo e solaio con annessa legnaia, locale di sgombero e porcile, costituenti due corpi di fabbrica separati ed autonomi, con circostante terreno di natura pertinenziale esteso di 90 mq circa, confinante con la strada comunale, mapp. 321, 345, 107 del Foglio 9 del N.C.T. censuario Gandino.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti**Avvertenze ulteriori:** Non presenti**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento al rustico**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è misurata in conformità a quelle rilevata nelle comparazioni di mercato. La superficie lorda di pavimento è stata calcolata sommando alla superficie interna, rilevata in sede di sopralluogo, lo spessore dei muri interni, ed esterni perimetrali (50% muri confinanti con altre u.i.) ricavati dalle planimetrie di progetto depositate c/o l'ufficio tecnico del comune e le planimetrie catastali. La superficie commerciale è successivamente calcolata con le opportune parametrizzazioni per le superfici principali e secondarie dell'immobile

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
		93,00		93,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura del bene consente l'individuazione di un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: L'u.i. è libera e non abitabile; in sede di sopralluogo la porta d'ingresso risulta divelta e depositata all'interno dell'abitazione.

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

La valutazione degli immobili è determinata mediante il criterio di stima sintetico per comparazione, sono state quindi effettuate indagini volte al mercato di beni immobili analoghi in riferimento alla posizione, alla data di costruzione, ai parametri urbanistici ed al contesto sociale in cui si trova

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di GANDINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di GANDINO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet: www.immobiliare.it ; www.idealista.it; OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Abitazioni economiche NORMALI:700-800 Euro/mq);

"Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" (per appartamenti in centro semi-recenti (20-40anni) un valore minimo di 600 €/mq. ed un massimo di 900 €/mq)

Agenzia immobiliare "Immobiliare.it" :Vmedio= 898 Euro/mq (vendite mese aprile 2024 da 395€/mq a 2590 €/mq) .

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento al rustico. Abitazione di tipo economico [A3]****Gandino (BG), vicolo Merelli n. 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.100,00.

La valutazione degli immobili è determinata mediante il criterio di stima sintetico per comparazione, sono state quindi effettuate indagini volte al mercato di beni immobili analoghi in riferimento alla posizione, alla data di costruzione, ai parametri urbanistici ed al contesto sociale in cui si trova

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	93,00	€ 700,00	€ 65.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.100,00
costi ultimazione lavori detrazione di € 23000.00			€ -23.000,00
Valore corpo			€ 42.100,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 42.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al rustico	Abitazione di tipo economico [A3]	93,00	€ 42.100,00	€ 42.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.210,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 350,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 37.540,00

Valore diritto e quota € 37.540,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.540,00

20-05-2024

L'Esperto alla stima
Dr. Ing. Giovanni Zappa