

Tribunale di Bergamo

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO

N° Gen. Rep. 24/2023

PROCEDURA

LIQUIDATORE GIUDIZIALE

Dott.ssa SILVIA BELLINI

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Codice fiscale: MRNSRG60D20A794R
Studio in: Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-248994
Fax: 035-4227656
Email: moroni@arch-mom.it
Pec: sergio.moroni@archiworldpec.it

Beni in **Bonate Sopra (BG)**
Via Carducci, 10

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina e Box

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

Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice delegato: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Procedura:

Codice Fiscale:

PEC della Procedura: liquidazioneflotta@pec-gestione crisi.it

Liquidatore giudiziale: Dott.ssa Silvia Bellini

Indirizzo Liquidatore: Bergamo, via Pignolo n. 12

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni

Data nomina: 23-06-2023

Data sopralluogo: 25-09-2023

Cronologia operazioni peritali:

Premesso che, in data 23 GIUGNO 2023, l'Illustrissimo Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa Laura DE SIMONE, a seguito della richiesta del Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Silvia Bellini, conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175.

L'Esperto Estimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

In data 25 settembre 2023 effettuava il sopralluogo, alla presenza della _____, per i rilievi peritale con documentazione fotografica.

In data 30 novembre 2023 provvedeva all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonate Sopra (BG), per la consultazione dei provvedimenti autorizzativi, con presa visione delle licenze edilizie riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

Beni in **Bonate Sopra (BG)**
Via Carducci, 10

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina e Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento e cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: si

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà per
1/1, foglio 4, particella 6367, subalterno 22, indirizzo Via Giosuè Carducci n.10, piano T-S1, comune Bonate Sopra (A963), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 79 mq. Totale escluse aree scoperte 71 mq., rendita € 351,19.

Derivante da:

-COSTITUZIONE del 31/03/2008 Pratica n. BG0106266 in atti dal 31/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1268.1/2008)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. BG0106804 in atti dal 31/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7850.1/2009)

-Atto del 20/02/2013 Pubblico ufficiale MARTINEZ GAIA Sede GRUMELLO DEL MONTE (BG) Repertorio n. 185 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7984.1/2013 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 19/03/2013.

Confini appartamento: da Nord in senso orario: Altra unità immobiliare e vano scala commune, altra unità immobiliare, particella 5864, via Giosuè Carducci.

Confini cantina: da Nord in senso orario: Altra unità immobiliare, corrodoio commune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 12

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: si

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà per
1/1, foglio 4, particella 6367, subalterno 22, indirizzo Via Giosuè Carducci n.12, piano S1, comune Bonate Sopra (A963), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie Totale: 16 mq., rendita € 14,46.

Derivante da:

-COSTITUZIONE del 31/03/2008 Pratica n. BG0106266 in atti dal 31/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1268.1/2008)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. BG0106804 in atti dal 31/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7850.1/2009)

-Atto del 20/02/2013 Pubblico ufficiale MARTINEZ GAIA Sede GRUMELLO DEL MONTE (BG) Repertorio n. 185 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7984.1/2013 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 19/03/2013.

Confini: da Nord in senso orario: Altra autorimessa, terrapieno, terrapieno, corsello comune.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso condominiale costituito da due corpi di fabbrica A e B posti nel tessuto urbano periferico del Comune di Bonate Sopra (BG), in prossimità del Parco comunale Dordo, tra la strada provinciale SP166 e la strada provinciale SP1621 e i vasti campi agricoli ad Ovest, in un quartiere residenziale di edifici condominiali a tre/quattro piani fuori terra e case a schiera lineari, con aree esclusive circostanti a giardino e cortili pavimentati. Gli edifici sono posti in un tessuto viario a maglia ortogonale con alcune vie a fondo chiuso e parcheggi esterni prevalentemente riservati. Gli immobili fanno parte di un complesso condominiale a doppio corpo isolato con aree circostanti a verde e cortili pavimenti, con accessi pedonali differenziati dagli ingressi alle autorimesse del piano interrato, con ingresso pedonale e carrabile, rispettivamente ai civici n.ri 10 e 12, della via Giosuè Carducci.

L'area urbana in cui è collocato l'edificio è definita nel PGT in "Ambito Residenziale Consolidato, in riferimento all'Art. 18 delle N.T.A.

Il fabbricato condominiale è di tipo isolato a destinazione residenziale, con ingresso e corsello pedonale di accesso al vano scala delle abitazioni e ingresso carrabile con rampa, condiviso tra i due corpi di fabbrica A e B per accesso alle autorimesse interrato. Attorno ai due corpi di fabbrica che costituiscono il complesso condominiale si estendono aree a verde con cortiletti pavimentati esclusivi delle unità abitative del piano terra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo cicile [A2] di cui al corpo A - Appartamento e cantina

Il Corpo A è costituito da appartamento al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, guardaroba e bagno. Ampio giardino esclusivo sui due lati sud-ovest. Al piano interrato cantina di pertinenza.

Gli immobili sono inseriti nel corpo fabbrica "A" del complesso condominiale denominato "Residenza San Lorenzo", in un edificio isolato con pianta ad "L" con tetto a padiglione articolato a più falde, con sviluppo su quattro piani fuori terra, compreso il sottotetto abitabile, e un piano interrato, costruito nel 2006, con ingresso pedonale coperto, rasente la via G. Carducci, regolato da un cancelletto che dà accesso ad un corsello pavimentato, con ai lati un giardino comune, che conduce all'ingresso del vano scala con portoncino a vetrata. Simmetricamente uguale è l'ingresso pedonale al corpo di fabbrica "B" e al centro dei due ingressi pedonali, arretrato rispetto la strada, si apre l'ingresso carrabile di accesso alle autorimesse del piano interrato, regolato da una cancellata metallica a doppio battente con dispositivo di apertura automatizzata. Ai lati e sul retro dell'ingresso carrabile un giardino condominiale con spazio giochi. Antistante il fronte principale e sui lati perimetrali dell'edificio dei giardini con cortiletti pavimentati ad uso esclusivo delle abitazioni del piano terra, delimitati da recinzioni con muretto in c.a. e ringhiera metallica superiore.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono inserite nel corpo di fabbrica condominiale "A", sono costituite essenzialmente da un appartamento ubicato al piano terra, con giardino e cortiletto esclusivo, da una cantina e da un'autorimessa ubicate al piano interrato. L'edificio condominiale è a blocco isolato con pianta ad "L" con aree comuni in prossimità degli ingressi pedonali e a lato e sul retro dell'ingresso carrabile.

Superficie complessiva dell'appartamento di circa mq 69,20, giardino di circa mq 99,00 e cantina di circa mq 5,30.

E' posto al piano: terra (appartamento) e interrato (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (appartamento) 2,50 (cantina)

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: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in buono stato di manutenzione, ordine e pulizia generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali:

Strutturalmente presenta fondazioni dirette in c.a. e formate da travi rovesce continue lungo il perimetro edifici e autorimesse interrate e plinti isolati, con strutture verticali costituite da pilastri e muri a tutti i piani in c.c.a. gettati in opera. Le strutture orizzontali sono costituite da travi tralicciati e pignatte in laterizio (20+4 cm) distinte ad abitazione, cordoli, balconi, sporti di gronda, scale e vano ascensore in c.a. gettate in opera, tutti con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera. Il solaio di copertura del piano interrato è stato realizzato in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con tre diversi spessori; la zona box/corsello spessore 5+15+5 cm o 5+10+5 cm e la zona abitazione spess. 5+25+5 cm.

La copertura del piano secondo (tetto) è stata realizzata con travetti tralicciati e pignatte in laterizio (16+4 cm)

Murature perimetrali di tamponamento costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno blocchetti tipo poroton (spess. 12 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.), con interposto strato isolante in pannelli di fibra di vetro più barriera (spess. 5 cm), spessore totale compresi intonaci 30 cm. Alcune porzioni di pareti esterne presentano sul lato esterno una muratura con paramento esterno in mattoni di laterizio, paramento faccia a vista con spessore totale compresi intonaci sempre di 30 cm. Balconi con laterali in c.a. a vista e parapetto anteriore in pannelli prefabbricati con fioriera in cemento bianco.

Tetto con gronde sporgenti in c.a. a vista con scuretti, con struttura in muricci e tavelloni con massetto superiore consolidante con interposto strato isolante in pannelli di poliuretano e manto di copertura in tegole di laterizio.

Componenti edilizie e costruttive: Rivestimento facciate in parte con intonaco a civile e intonachino di finitura a grana fine colorato giallo ocra con polveri di marmo, e in parte con rivestimento in muratura in mattoni di laterizio, effetto anticato, con paramento faccia a vista (dim. 20x5 cm) con stilatura delle fughe in calce. Fascia di zoccolatura con piastrelle in granigliato (60x15 cm) altezza 15 cm. Finestre e portefinestre con soglie e davanzali in lastre di granito grigio/rosa, spessore 4 cm; serramenti in legno massello, tinto noce, tapparelle avvolgibili in pvc, color grigio fumo e telai con zanzariere esterne a scorrimento orizzontale.

Tetto articolato ad "L" a padiglione con più falde inclinate, con gronde sporgenti in c.a. a vista con scuretti, manto di copertura in tegole di laterizio, modello marsigliese e opere di lattoneria con scossaline, canali e pluviali in rame.

Isolamento tetto in pannelli di poliuretano, spessore 8-10 cm, posati sul l'estradosso delle falde di copertura. Il vano scala condominiale presenta centralmente il vano ascensore, caratterizzato da murature in c.a. con apertura ai vari piani rivolte verso gli ingressi alle abitazioni. Ascensore della ditta BREMI Ascensori, con capienza 6 persone e portata 480 Kg, con porte di piano scorrevoli. Il vano scala presenta rampe di scale in c.a. con pavimentazione dei pianerottoli, disimpegni e alzate e pedate dei gradini in piastrelle (30x30 cm) di granigliato fine, tipo granito, pedate con scanalature antiscivolo e zoccolino simile alle pavimentazioni con altezza 10 cm. Pareti e soffitti del vano scala e disimpegni delle abitazioni intonacati a civile, color bianco, con corrimano metallico in tubolare verniciati con ferromicaceo, color antracite.

L'ingresso comune al vano scala è regolato da un portoncino con vetrata, ad unico battente, con serramento in profilati di alluminio, spessore 50 mm, colore grigio graffite, con vetrate semplici e munito di elettro-serratura. Nelle scale sono presenti delle vetrate con serramenti in alluminio simili al portoncino d'ingresso. Dal portoncino d'ingresso un corsello, pavimentato in lastre di porfido, opus incertum, con ai lati un giardinetto comune conduce all'ingresso pedonale, rasente la strada pubblica, con murature perimetrali, in parte in c.a. intonacate a civile, color giallo osca, e in parte in muratura di mattoni di laterizio a faccia a vista. Copertura dell'ingresso pedonale con struttura in profilati metallici e lamiera metallica a forma arcuata, verniciata in ferromicaceo, colore antracite. Cannelletto ad unica anta, in struttura metallica con campitura in pannello metallico traforato con foro tondo, colore antracite, munito di elettro-serratura.

Tra i due ingressi pedonali dei corpi di fabbrica condominiale un cortiletto, collegato alla strada, precede l'ingresso carrabile per l'accesso alle autorimesse del piano interrato, regolato da una cancellata a doppio

battente, in struttura metallica con campitura in pannelli metallici traforati, con foro tondo, colore antracite, munito di dispositivo di apertura automatizzata. Ai lati e sul retro dell'ingresso carrabile un giardino condominiale con spazio giochi. Antistante il fronte principale e sui lati perimetrali dell'edificio si estendono dei giardini con cortiletti pavimentati ad uso esclusivo delle abitazioni del piano terra, delimitati da recinzioni con muretto alla base in c.a., spessore 20 cm, con altezza media 30 cm, che prosegue superiormente con una barriera di recinzione, fino all'altezza di m. 1,70 dalla quota stradale, in profilati metallici a disegno semplice per montanti e telai e rispettive campiture in pannelli metallici traforati, con foro tondo, verniciati in ferromicaceo, colore antracite.

Dall'ingresso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato tramite una rampa pavimentata in cls con scanalature antiscivolo a spina di pesce, che conduce al corsello di manovra, pavimentato in cls liscio, con regolari tagli per i giunti di dilatazione, per l'accesso e servizio delle autorimesse, con serramenti a basculanti metalliche, in lamiera zincata. Nel corsello interrato si accede ai due vani di scala dei due corpi condominiali, alle cantine e ai locali tecnici.

APPARTAMENTO corpo A: I locali abitativi presentano pareti e soffitti intonacati a civile, con colorazioni intense e diverse per ogni locale (blue, azzurro, rosso terra, grigio), in parte con effetto spugnato e sulle pareti laterali del soggiorno un rivestimento a tutt'altezza di carta da parati con immagine di una muratura in mattoni colorati di bianco.

Pavimentazioni dei locali della zona giorno e disimpegno in piastrelle di gres porcellanato (30x60 cm), color bianco seppia; rivestimento angolo cottura con piastrelle simili al pavimento (33x33 cm), colore terra di Siena con velature effetto marmoreo e rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica (15x33 cm), posate lato lungo verticale, con fascia di zoccolatura di due piastrelle colore rosa effetto marmo e a seguire colore bianco effetto marmo con listello decorativo superiore, con altezza fino a mt. 2,07.

Camere con pavimento in parquet di massello in listoni di rovere, dim. 50x7 cm, trattato al naturale.

Aperture con davanzali e piane in lastre di granito grigio/rosa, spessore 4 cm; serramenti in legno massello, spessore 66 mm, tinti noce, con vetrate termiche con doppi vetri, tapparelle avvolgibili in pvc, color giallo avorio, con cassonetti interni in legno tinto noce, leggermente sporgenti rispetto lo spessore dei muri perimetrali e munite di zanzariere esterne a scorrimento orizzontale.

Porta d'ingresso blindatura con doppia serratura rivestita esternamente da pannello in laminato effetto legno. Porte interne scorrevoli, con telaio a scomparsa, in tamburato impiallacciate in laminato, con effetto in legno di noce nazionale (spess. mm. 46) e zoccolino in legno massello, altezza 8 cm, tinto noce.

Cortiletto esclusivo esterno e corselli perimetrali le facciate pavimentati in lastre di porfido, opus incertum, ai lati un giardinetto con ai lati un giardinetto con cespugli floreali, alberelli di media altezza e siepe di lauro sempreverde lungo i lati di confine. Nel cortile esclusivo è stato montato un gazebo con struttura metallica verniciata a caldo, color bianco, con telo protettivo superiore impermeabile per la copertura, color bianco. A fianco del gazebo è stata posata una casetta portattrezzi con strutture e pareti in tavole di legno e tetto a doppia falda con travetti e tavole di legno e manto di copertura in guaina bituminosa con finitura in scaglie di Ardesia.

Riscaldamento autonomo con caldaia murale a tenuta stagna con potenza termica nominale utile 24 kW, serie VAILLANT, Mod. eco TEC plus – VMW IT256/5-5 H R6, a gas metano, bollino CURIT con Cod. PW7A I836 4305 0403 (Regione Lombardia), per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, posta sulla parete interna dell'angolo cottura, lato Sud verso il giardino, e collocata in un pensile di arredo della cucina. L'impianto di riscaldamento presenta caloriferi radiatori in alluminio preverniciato a caldo, colore bianco, distribuiti nei vari locali. Ultima manutenzione periodica e prova fumi risale al 19/01/2023 come rilevato dalla documentazione fornita.

L'unità abitativa presenta l'Attestato di qualificazione energetica del 19/04/2008 con prestazione energetica limite di 88,53 kWh/m².

L'unità abitativa dispone di un impianto di climatizzazione, serie CHIGO, Mod. CS-35V3A-M944AH5R, alimentazione elettrica, con unità esterna collocata nel cortile esclusivo lato Sud, e doppia unità interna di raffrescamento collocate nel soggiorno/pranzo e nella camera da letto.

Impianto elettrico a norma di legge, di buona qualità, con antenna tv condominiale centralizzata e videocitofono semplice.

CANTINA: Il locale cantina è posto nel piano interrato a lato del vano ascensore e vano scala, con disimpegno compartimentato REI 120 e presenta pareti laterali e d'ingresso in prisme cementizie (dim. 49x19 cm) con spessore 8 cm, color grigio e parete di fondo in c.a. a vista. Soffitto/solaio in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con intradosso in cls liscio, color grigio perla. Porta con telaio e pannello in lamiera zincata, con feritoie per areazione e serratura semplice e soprapporta protetto da rete metallica.

L'impianto elettrico e d'illuminazione della cantina presenta una presa, un interruttore con scatola e

canaline esterne a vista e un punto luce a parete.

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

Il Corpo B è costituito da autorimessa singola posta al piano interrato con ingresso da rampa comune con cancello metallico a doppio battente con dispositivo di apertura automatizzata arretrato rispetto la strada al civico 12.

Superficie complessiva di circa mq 15,00

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 45 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in buono stato di manutenzione, ordine e pulizia generale.

Componenti edilizie e costruttive

L'ingresso carrabile è regolato da una cancellata a doppio battente, in struttura metallica con campitura in pannelli metallici traforati, con foro tondo, colore antracite, munito di dispositivo di apertura automatizzata. Dall'ingresso carrabile si scende alle autorimesse del piano interrato tramite una rampa pavimentata in clsa con scanalature antiscivolo a spina di pesce, che conduce al corsello di manovra, pavimentato in clsa liscio, con regolari tagli per i giunti di dilatazione, per l'accesso e servizio delle autorimesse, con serramenti a basculanti metalliche, in lamiera zincata. Nel corsello interrato oltre alle autorimesse si accede ai disimpegni dei due vani di scala dei due corpi condominiali, alle cantine e ai locali tecnici.

Le autorimesse interrate e corsello di manovra sono state compartimentate per la resistenza al fuoco e dispongono di nr.2 colonnine con lance dell'acqua e nr.6 estintori a polvere e rispettivi dispositivi di allarme, come da Autorizzazione Prot. N.2333 del 27/12/2005, Pratica N. 80100 – Pin. 12731 del Comando dei VVFF di Bergamo

AUTORIMESSA: Pavimentazione dell'autorimessa in clsa, tipo industriale liscio, con regolari tagli per i giunti di dilatazione; pareti con caratteristiche di resistenza al fuoco, REI 120, in muratura di prisme cementizie, dim. cm. 50x20 (spessore cm. 20), color grigio, intervallate dallo sporgere di porzioni dei pilastri strutturali.

Soffitto/solaio in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con intradosso in cls liscio, color grigio perla. L'autorimessa presenta un serramento d'ingresso a basculante in lamiera zincata con feritoie per areazione e serratura semplice.

L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa presenta una presa, un interruttore con scatola e canaline esterne a vista e un punto luce a parete.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 10

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 12

Numero pratica: 91/2005

Intestazione: Società Immobiliare Amaca S.r.l.

Tipo pratica: P.C. Permesso di Costruire

Per lavori: Nuova Costruzione fabbricati residenziali P.L. 6-7-8 (Lotti 12-13)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/2005 al n. di prot. 18319

Rilascio in data 13/02/2006

Abitabilità/agibilità n. 17 in data 23/05/2014 al n. di prot. 7556

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e cantina – B – Box auto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 10

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 12

Numero pratica: 65/2008

Intestazione: Società Immobiliare Amaca S.r.l.

Tipo pratica: P.C. Permesso di Costruire

Per lavori: Variante-1 alla Pratica edilizia n.91/2005

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/12/2007 al n. di prot. 17935

Rilascio in data 04/02/2008

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e cantina – B – Box auto

Abitabilità/agibilità n. 17 in data 23/05/2014 al n. di prot. 7556

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e cantina – B – Box auto

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 10

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

Note: L'appartamento e la cantina risultano conformi alle tavole allegate alla pratica edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico.

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 12

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

Note: L'autorimessa risulta conforme alle tavole allegate alla pratica edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 10

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n° 14 del 08/04/20197
Zona omogenea:	Ambito residenziale consolidato (Art. 18 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	<p><u>Art. 18 Ambiti residenziali consolidati</u></p> <p>A. Definizione Insieme di aree precedentemente edificate e urbanizzate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. A norma di quanto disposto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, gli Ambiti residenziali consolidati sono classificati in zona omogenea B.</p> <p>B1. Parametri urbanistici ed edilizi - Modificazioni degli edifici esistenti Le modificazioni degli edifici esistenti sono disciplinate dalle presenti norme. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione sono sempre ammessi. Per tutti gli edifici gli interventi di recupero dei</p>

	<p>sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinate all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3, della Lr. 12/2005 e s.m.i. (con possibilità di operare la monetizzazione dei medesimi). Per interventi su edifici esistenti, compresi quelli oggetto di ristrutturazione e sostituzione edilizia, è confermato il preesistente volume vuoto per pieno, ampliabile o incrementabile una tantum fino al massimo del 20%.</p> <p>B2. Parametri urbanistici ed edilizi - Modificazioni delle aree Parametri urbanistici</p> <p>Indice fondiario: 0,4 mq. SLP/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata.</p> <ul style="list-style-type: none"> - H massima: mt. 11,00 - rapporto di copertura: 50%; le aree libere devono essere sistemate a verde nel rispetto dei limiti della superficie drenante minima, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati nel presente articolo; - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5; - distanza da confini privati: m. 5 o aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante; - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del Pgt: <ul style="list-style-type: none"> * pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini; * pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto; - distanza da fabbricati: m. 10 o aderenza. <p>E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 50%.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 10

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

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 12

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: -

per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 20/02/2013 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Martinez Gaia, Notaio in Grumello del Monte (BG), in data 20/02/2013, ai nn. 185/143; trascritto a Bergamo, in data 19/03/2013, ai nn. 11174/7984.

Titolare/Proprietario: -IMMOBILIARE AMACA S.R.L., con sede in Bergamo (BG), c.f. 03248340162 per la quota di 1/1

di piena proprietà ante ventennio al 20/02/2013.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e cantina B – Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002 contro _____ ; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 18/01/2022 rep. n.3613/1922; Importo ipoteca € 230.720,16; Importo capitale € 115.360,08; Iscritta a Bergamo in data 19/01/2022 ai nn. 2844/347.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Bergamo, c.f. 03034840169 contro _____ ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Martinez Gaia, Notaio in Grumello del Monte (BG) in data 20/02/2013 ai nn. 186/144 di repertorio; Iscritta a Bergamo in data 19/03/2013 ai n.n. 11175/1656; Importo ipoteca: € 304.000,00; Importo capitale: € 152.000,00.

Si allega elenco sintetico delle formalità, con le iscrizioni e trascrizioni, anche cancellate, risultante sugli immobili oggetto di perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e cantina B - Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - Appartamento e cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 10

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG), Via Giosuè Carducci, 12

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento e cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 900,00 / €1.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.266,90 – non ci sono spese straordinarie già deliberate.

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Attestato di qualificazione energetica del 19/04/2008

Indice di prestazione energetica: 88,53 kWh/mq del 19/04/2008

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG), Via Giosuè Carducci, 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi Corpo A.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedi Corpo A.

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario

Indice di prestazione energetica: Non necessario

Note Indice di prestazione energetica: Non necessario

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento e cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SOGGIORNO - ANGOLO COTTURA	sup lorda di pavimento	30,60	1,00	30,60
DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	5,60	1,00	5,60
CAMERA	sup lorda di pavimento	17,85	1,00	17,85
GUARDAROBA	sup lorda di pavimento	9,35	1,00	9,35
BAGNO	sup lorda di pavimento	5,80	1,00	5,80
		69,20		69,20
GIARDINO (10%)	sup lorda di pavimento	69,00	0,1	6,90
GIARDINO (2%)	sup lorda di pavimento	30,00	0,02	0,60
		168,20		76,70

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Bonate Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.150,00

Valore di mercato max (€/mq): € 1.600,00

Accessori:

A - Appartamento e cantina 1. Cantina	Posto al piano interrato Composto da locale cantina Sviluppa una superficie complessiva di 5,30 mq Valore a corpo: € 2.500,00
--	---

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX SINGOLO	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Bonate Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 485,00

Valore di mercato max (€/mq): € 700,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista la natura dei beni, non risultano comodamente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento e cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 10

Occupato dalla Sig.ra

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG), Via Giosuè Carducci, 12

Occupato dalla Sig.ra

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi. Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde

convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Bonate Sopra (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa e Terreni 2022, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bonate Sopra.

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bonate Sopra (BG) Via Giosuè Carducci, 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO-ANGOLO COTTURA	30,60	€ 1.600,00	€ 48.960,00
DISIMPEGNO	5,60	€ 1.600,00	€ 8.960,00
CAMERA	17,85	€ 1.600,00	€ 28.560,00
GUARDAROBA	9,35	€ 1.600,00	€ 14.960,00
BAGNO	5,80	€ 1.600,00	€ 9.280,00
GIARDINO (10%)	6,90	€ 1.600,00	€ 11.040,00
GIARDINO (2%)	0,60	€ 1.600,00	€ 960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.720,00
Valore corpo			€ 122.720,00
Valore accessori			€ 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 125.220,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.220,00

B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG), Via Giosuè Carducci, 12

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX SINGOLO	15,00	€ 1.000,00	€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00
------------------------------------	-------------

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento e cantina	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	Abitazione 69,20 Giardino 99,00 Cantina 5,30	€ 125.220,00	€ 125.220,00
B - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Arrotondamento € -220,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 140.000,00

Valore diritto e quota € 140.000,00

12.5 Valore del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 140.000,00

Allegati

- 01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;
- 02) PLANIMETRIE;
- 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 04) PGT E LICENZE EDILIZIE;
- 05) ELENCO FORMALITA'

19-12-2023

L'Esperto alla stima

Arch. Sergio Moroni

