



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

146/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottoressa Luisa Vasile

CURATORE:

Avvocato Maria Teresa Bochicchio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROSA SILIBELLO

CF:SLBR5059C64F205B

con studio in MILANO (MI) V. DELLA PALAZZETTA 2

telefono: 0226681069

email: arch.silibello@tiscali.it

PEC: silibello.5156@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 146/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a ARCENE via Giorgio La Pira 43, della superficie commerciale di **68,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In edificio residenziale appartamento a piano terra con accesso indipendente costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, un balcone nonché, di proprietà esclusiva, giardino sul fronte sud di 156 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3458 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Giorgio La Pira 43, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23/10/2018 - variazione di toponomastica (prot. BG0127038); Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 03/08/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune (prot. BG0349134)
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su parti comuni sub 1, proprietà di terzi sub 5, via Giorgio La Pira, proprietà di terzi sub 3. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B

box doppio a ARCENE via Giorgio La Pira 39, della superficie commerciale di **35,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano interrato, con accesso dal civico 39, box doppio con cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3458 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 64,97 Euro, indirizzo catastale: via Giorgio La Pira 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23/10/2018 - variazione di toponomastica (prot. BG0127038); Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 03/08/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune (prot. BG0349134)
Coerenze: da nord in senso orario - parti comuni sub 1, ad est e sud muri contro terra, proprietà di terzi sub 15. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,71 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.201,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.000,00
Data della valutazione:	05/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/11/2016, con scadenza il 31/10/2020, registrato il 23/11/2016 a Treviglio ai nn. 5127 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €3.600,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/01/2015 a firma di Giudice di Pace di Treviglio (BG) ai nn. 13/2015 di repertorio, iscritta il 25/01/2016 a Bergamo ai nn. 2288/371, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €8.000,00.

Importo capitale: €4.765,99

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/09/2008 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 123486/42228 di repertorio, iscritta il 29/09/2008 a Bergamo ai nn. 60690/12020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €165.000,00.

Importo capitale: €110.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/02/2018 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 153 di repertorio, trascritta il 19/07/2018 a Bergamo ai nn. 36294/25304, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Servitù di metanodotto trascritta a Bergamo in data 10/10/1994 ai nn 29496/21455 (gravante sull'originario mappale 329); con atto datato 30/06/994 n. 101465 di rep. e in data 16/09/1994 al n. 58214 di rep. in autentica dottor Jean Pierre Farhat, registrato a Milano il 21/09/1994 al n. 28583 Serie 2A, i proprietari hanno concesso alla ITALCOGIM S.P.A di posare e mantenere ad una profondità di metri 1,20, una condotta convogliante metano ad una pressione max di 0,5 bar del diametro esterno di 114,3 mm e della lunghezza di 90 m circa, nonché le opere sussidiarie e di sicurezza che dovessero rendersi necessarie per il perfetto funzionamento e la manutenzione della condotta.

Pur essendo l'immobile costituito da 6 unità immobiliari, e quindi soggetto all'obbligo di nominare un amministratore condominiale, dalle dimissioni dell'ultimo amministratore non hanno provveduto alla sua sostituzione. L'occupante ha dichiarato che ognuno paga le sue spese di acqua, luce e rifiuti, ma non è stato possibile sapere come avvenga la ripartizione delle spese delle parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/07/2013), con atto stipulato il 31/07/2013 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 142150/56648 di repertorio, trascritto il 02/08/2013 a Bergamo ai nn. 22145/32389

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 26/01/1992 fino al 05/05/2006), registrato il 24/07/1992 a Treviglio ai nn. 276 Vol. 1992, trascritto il 23/08/1995 ai nn. 26463/19436.

Il titolo è riferito solamente a Terreni al foglio 9, particelle 329 e 2057 successivamente soppresse e originato la particella 2958.

Accettazione tacita di eredità in morte del signor *** DATO OSCURATO *** , nato a Foresto Sparso (BG) il 04/02/1941, deceduto in data 26/01/1992, in dipendenza di atto in data 01/12/1998 repertorio n. 461538 a rogito dottor Raffaele Catri, notaio in Treviglio, trascrizione in data 06/08/2007 nn. 55824/30399

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 26/01/1992 fino al 05/05/2006), registrato il 24/07/1992 a Treviglio ai nn. 276 Vol. 1992, trascritto il 23/08/1995 ai nn. 26463/19436.

Il titolo è riferito solamente a Terreni al foglio 9, particelle 329 e 2057 successivamente soppresse e originato la particella 2958.

Accettazione tacita di eredità in morte del signor *** DATO OSCURATO *** , nato a Foresto Sparso (BG) il 04/02/1941, deceduto in data 26/01/1992, in dipendenza di atto in data 01/12/1998 repertorio n. 461538 a rogito dottor Raffaele Catri, notaio in Treviglio, trascrizione in data 06/08/2007 nn. 55824/30399

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 26/01/1992 fino al 05/05/2006), registrato il 24/07/1992 a Treviglio ai nn. 276 Vol. 1992, trascritto il 23/08/1995 ai nn. 26463/19436.

Il titolo è riferito solamente a Terreni al foglio 9, particelle 329 e 2057 successivamente soppresse e

Accettazione tacita di eredità in morte del signor *** DATO OSCURATO *** , nato a Foresto Sparso (BG) il 04/02/1941, deceduto in data 26/01/1992, in dipendenza di atto in data 01/12/1998 repertorio n. 461538 a rogito dottor Raffaele Catri, notaio in Treviglio, trascrizione in data 06/08/2007 nn. 55824/30399

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 26/01/1992 fino al 05/05/2006), registrato il 24/07/1992 a Treviglio ai nn. 276 Vol. 1992, trascritto il 23/08/1995 ai nn. 26463/19436.

Il titolo è riferito solamente a Terreni al foglio 9, particelle 329 e 2057 successivamente soppresse e originato la particella 2958.

Accettazione tacita di eredità in morte del signor *** DATO OSCURATO *** , nato a Foresto Sparso (BG) il 04/02/1941, deceduto in data 26/01/1992, in dipendenza di atto in data 01/12/1998 repertorio n. 461538 a rogito dottor Raffaele Catri, notaio in Treviglio, trascrizione in data 06/08/2007 nn. 55824/30399

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/05/2006 fino al 22/09/2008), con atto stipulato il 05/05/2006 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 113187/34261 di repertorio, trascritto il 11/05/2006 a Bergamo ai nn. 28661/16653.

Il titolo è riferito solamente a acquisto del terreno edificabile identificato in Catasto Terreni foglio 9, particella 2958. Successivamente alla costruzione, in data 29/11/2007, l'edificio è stato denunciato al Catasto Fabbricati foglio 5, particella 3458.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/09/2008 fino al 31/07/2013), con atto stipulato il 22/09/2008 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 123482/42224 di repertorio, registrato il 25/09/2008 a Bergamo 2 ai nn. 15979/1t, trascritto il 29/09/2008 a Bergamo ai nn. 60686/35358.

Relativamente alla società *** DATO OSCURATO *** si precisa quanto segue: - con atto in data 06/03/2008 n. 121269/40582 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 il giorno 11/03/2008 al n. 4557/1T, la predetta società ha trasferito la sede in Crema, via Luigi Griffini, n. 30 - con atto in data 03/11/2008 n. 124057/42665 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 il 06/11/2008 al n. 18554/1T, la predetta società ha assunto la denominazione sociale di *** DATO OSCURATO *** - con atto in data 01/04/2009 n. 125822/43973 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 il 06/04/2009 al n. 4887/1T, la predetta società ha assunto la denominazione sociale di *** DATO OSCURATO *** - con atto in data 09/04/2013 n. 141051 /55826 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 il 19/04/2013 al n. 5352/1T la predetta società ha assunto l'attuale denominazione sociale di *** DATO OSCURATO *** società con unico socio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso immobiliare in oggetto rientra nel piano di lottizzazione "Falconi" P.E. n. 14, di cui alla convenzione di lottizzazione in data 24 novembre 1998 nn 460802/14780 di repertorio del Notaio Raffaele Catri, registrato a Treviglio in data 11 dicembre 1998 al n. 2501/1 e trascritto a Bergamo in data 12 dicembre 1998 ai nn 44665/34567.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività sostitutiva del Permesso di costruire **N. 6486** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Edificazione fabbricato plurifamiliare, presentata il 29/06/2006, agibilità del 21/05/2008 con il n. 4951 di protocollo.

Agibilità rilasciata per silenzio assenso

Denuncia inizio attività **N. 4744**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per opere interne, presentata il 10/07/2013.

In data 10/04/2014 con protocollo n° 2318 è stata presentata richiesta di annullamento pratica per mancanza di fondi.

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 11 del 03/05/2012, l'immobile ricade in zona R2 Tessuto urbano prevalentemente consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole - Titolo 3, capo 3, art. 44

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le unità immobiliari sono state denunciate nel NCEU in data 29/11/2007 senza numero civico. In data 18/08/2009 con protocollo n° 6589 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Arcene ha attribuito i numeri civici: 39 per l'accesso carrabile ai box e 43 per l'accesso pedonale.

La scrivente ha provveduto in data 23/10/2018 ad aggiornare la toponomastica con inserimento dei numeri civici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal progetto presentato ed approvato al piano terra era presente una scala a chiocciola posizionata nella parte più stretta del soggiorno che metteva in comunicazione l'appartamento con la cantina. Quest'opera non è stata realizzata e al piano interrato, per avere l'uscita verso il vano scala senza dover attraversare il corsello esterno, nella parete perimetrale in fondo alla cantina, dove da progetto era presente una bocca di lupo con finestra e griglia di aerazione nel giardino, è stato aperto un vano porta da cui si accede all'intercapedine che si estende per tutta la larghezza della cantina fino a raggiungere il muro di separazione con il vano scala e dove è stata posizionata la porta che collega il piano con il vano scala. (normativa di riferimento: D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, art. 34 - Opere realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per ampliamento intercapedine e apertura porta verso vano scala. Mancata realizzazione della scala a chiocciola.

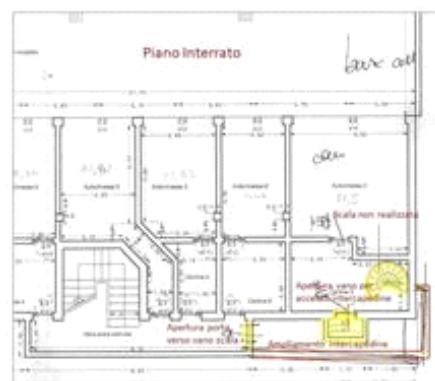
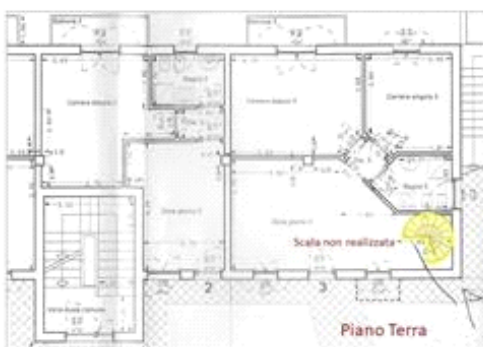
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali tecnico abilitato per presentazione SCIA in sanatoria compresa sanzione di €1.000,00 : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Il costo della regolarizzazione va inteso come puramente indicativo. La sanzione potrà essere soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano interrato, nella parete perimetrale in fondo alla cantina, è stato aperto un vano porta da cui si accede all'intercapedine che si estende per tutta la

larghezza della cantina fino a raggiungere il muro di separazione con il vano scala e dove è stata posizionata la porta che collega il piano con il vano scala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica al NCEU tramite tecnico abilitato per variazione catastale per ampliamento intercapedine e apertura porta verso vano scala

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali compresi diritti catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a piano interrato - sub 16.

Il costo della regolarizzazione va inteso come puramente indicativo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARCENE VIA GIORGIO LA PIRA 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARCENE via Giorgio La Pira 43, della superficie commerciale di **68,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In edificio residenziale appartamento a piano terra con accesso indipendente costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, un balcone nonché, di proprietà esclusiva, giardino sul fronte sud di 156 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 m .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3458 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Giorgio La Pira 43, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23/10/2018 - variazione di toponomastica (prot. BG0127038); Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 03/08/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune (prot. BG0349134)
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su parti comuni sub 1, proprietà di terzi sub 5, via Giorgio La Pira, proprietà di terzi sub 3. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Treviglio, Caravaggio, Bergamo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Architetture civili e religiose.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,6 km - staz. Arcene linea Treviglio Bergamo

nella media 

autobus distante 500 m - collegamento con

nella media 

Caravaggio e Treviglio

autostrada distante 8 km - casello Capriate (A4)

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene in esame è situato nella zona sud-est di Arcene, comune nella pianura a sud-ovest della provincia di Bergamo da cui dista 14 Km. Il comune è attraversato da nord a sud dalla Strada Statale 42 del Tonale e della Mendola, oltre alla presenza della circonvallazione di Arcene. L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è in una zona residenziale rientrando nel piano di lottizzazione "Falconi" ed è stato edificato nel 2006. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari e piccoli condomini, tutti di buon decoro generale che evidenziano finiture ed aspetti architettonici di carattere civile.

Il condominio di cui fa parte il bene in esame è composto da 6 unità immobiliari ad uso residenziale disposte su 2 piani fuori terra oltre al piano interrato dove trovano posto i box e le cantine. L'edificio presenta 4 ingressi con relativo numero civico: ingresso carrabile, ingresso comune per 4 unità immobiliari oltre alla scala comune che porta anche al piano interrato, ingresso esclusivo per l'unità immobiliare posta al piano terra e un altro ingresso esclusivo per l'unità immobiliare posta al primo piano.

Dal civico n° 43, attraverso un cancello in ferro, si accede al giardino esclusivo di 156 mq dove si trova l'ingresso principale dell'appartamento posto a piano terra oggetto di stima. Si accede direttamente nel soggiorno con angolo cottura ed è dotato di una finestra e una portafinestra che si affacciano sul giardino, una porta scorrevole divide il soggiorno dal piccolo disimpegno dove si distribuiscono gli accessi al bagno dotato di finestra che si affaccia ad est e alle due camere da letto rivolte a nord. La camera matrimoniale è dotata di balcone piastrellato e con parapetto in ferro a disegno semplice. Il giardino è separato dalle proprietà adiacenti con una rete in ferro plastificata.

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione ma si evidenziano la presenza di macchie di umidità nell'angolo del soggiorno e sulla parete della camera matrimoniale in corrispondenza della caldaia esterna, inoltre il pavimento nella parte più stretta del soggiorno presenta una piccola zona in cui le piastrelle si sono sollevate. La pavimentazione esterna davanti all'ingresso presenta delle piastrelle rotte e alcune sollevate.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro verniciato con apertura manuale

nella media

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno naturale con vetrocamera

nella media

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non indagata. condizioni presumibili

nella media

pareti esterne: costruite in muratura costituita da doppio tavolato in laterizio con coibentazione in non indagata , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento tinteggiato

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in grès. percorso dall'ingresso su strada verso la porta d'ingresso all'appartamento e davanti all'ingresso

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco civile tinteggiato

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: di sicurezza. Ingresso appartamento

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane in legno realizzate in legno naturale

nella media 

rivestimento interno: posto in soggiorno, disimpegno e camere da letto realizzato in rasatura a gesso tinteggiata

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica 20x20 fino a 200 cm di altezza

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: conforme. i certificati di conformità degli impianti sono depositati in Comune ed allegati alla pratica

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. i certificati di conformità degli impianti sono depositati in Comune ed allegati alla pratica

nella media 

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: conforme. i certificati di conformità degli impianti sono depositati in Comune ed allegati alla pratica

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme. La caldaia fornisce anche acqua calda. I certificati di conformità degli impianti sono depositati in Comune ed allegati alla pratica.

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme. Bagno dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e attacco lavatrice. i certificati di conformità degli impianti sono depositati in Comune ed allegati alla pratica

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

copertura: a falde costruita in travi e travetti in legno con isolamento termico. Da capitolato allegato alla pratica comunale. Condizioni presumibili

nella media 

fondazioni: costruite in cemento armato.

nella media 

condizioni presumibili

solai: solette in laterocemento. condizioni presumibili

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato. condizioni presumibili

nella media 

travi: costruite in cemento armato. condizioni presumibili

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[215,92 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 16011 - 000066/13 registrata in data 29/07/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	60,00	x	100 %	=	60,00
balcone	3,30	x	30 %	=	0,99
giardino - fino alla superficie dell'abitazione	60,00	x	10 %	=	6,00
giardino - oltre la superficie dell'abitazione	96,00	x	2 %	=	1,92
Totale:	219,30				68,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Studio Casa Osio Sotto

Descrizione: appartamento ristrutturato di 3 locali con giardino esclusivo box e cantina

Indirizzo: via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.362,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Calzi Immobiliare sas

Descrizione: appartamento 3 locali con cantina

Indirizzo: via Torquato Tasso

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 86.000,00 pari a 1.075,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - Agenzia del Territorio - 2 semestre 2018

Valore minimo: 930,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Per abitazioni civili in normale stato conservativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare la superficie commerciale dell'unità oggetto di stima la scrivente ha provveduto a verificare in luogo la corrispondenza con il progetto approvato e la superficie catastale assegnata, comprensiva dei tavolati interni e muri esterni calcolati al 50% se confinanti con altre proprietà, applicando per i locali accessori i criteri previsti dal D.P.R. n°138 del 23/03/1998.

Per quanto riguarda il giardino il succitato decreto prescrive che venga calcolata al 10% la superficie scoperta fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, al 2% la superficie eccedente detto limite.

Considerando la consistenza del bene in esame, l'ubicazione, l'anno di costruzione e il discreto stato di conservazione, si ritiene congruo assegnare il seguente valore commerciale e quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.100,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,91	x	1.100,00	=	75.801,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 75.801,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 75.801,00
---	--------------------

BENI IN ARCENE VIA GIORGIO LA PIRA 43

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a ARCENE via Giorgio La Pira 39, della superficie commerciale di **35,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano interrato, con accesso dal civico 39, box doppio con cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3458 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 64,97 Euro, indirizzo catastale: via Giorgio La Pira 39, piano: S1, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23/10/2018 - variazione di toponomastica (prot. BG0127038); Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 03/08/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune (prot. BG0349134)

Coerenze: da nord in senso orario - parti comuni sub 1, ad est e sud muri contro terra, proprietà di terzi sub 15. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Treviglio, Caravaggio, Bergamo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Architetture civili e religiose.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,6 km - staz. Arcene linea Treviglio Bergamo	nella media	
autobus distante 500 m - collegamento con Caravaggio e Treviglio	nella media	
autostrada distante 8 km - casello Capriate (A4)	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal civico n° 39, attraverso un cancello in ferro con apertura manuale, si accede alla rampa che porta al piano interrato dove si trovano i box e lo spazio destinato a posti auto. Oggetto di stima è l'ultimo box sulla destra e il corsello offre un ampio spazio di manovra. Può ospitare due auto di medie dimensioni e in fondo al locale è presente la cantina. Il box presenta un'apertura con basculante in alluminio ad apertura manuale ed è dotato di impianto elettrico. L'accesso alla cantina avviene attraverso una porta tagliafuoco. Di fronte all'ingresso della cantina si accede all'intercapedine, con griglia di aerazione a soffitto, che si estende per tutta la larghezza della cantina fino a raggiungere il muro di separazione con il vano scala e dove è stata posizionata la porta che collega il piano con il vano scala (al riguardo si rimanda al paragrafo 8 relativo ai giudizi di conformità). Le pareti divisorie sono in mattoni di cemento grigio faccia a vista, il pavimento e il soffitto sono in cemento liscio. Stante la sua destinazione si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box doppio con cantina	35,00	x	100 %	=	35,00
intercapedine con accesso a vano scala	8,00	x	10 %	=	0,80
Totale:	43,00				35,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - Agenzia del Territorio - 2 semestre 2018

Valore minimo: 485,00

Valore massimo: 630,00

Note: Per box in normale stato conservativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare la superficie commerciale dell'unità oggetto di stima la scrivente ha provveduto a verificare in luogo la corrispondenza con il progetto approvato e la superficie catastale assegnata, comprensiva dei tavolati interni e muri esterni calcolati al 50% se confinanti con altre proprietà, applicando per i locali accessori i criteri previsti dal D.P.R. n°138 del 23/03/1998.

Il succitato Decreto prescrive che per i box "Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare".

Considerando la consistenza del bene in esame, l'ubicazione, l'anno di costruzione e il discreto stato di conservazione, si ritiene congruo assegnare il seguente valore commerciale e quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 500,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,80 x 500,00 = **17.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La scrivente, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo "sintetico comparativo", il cui parametro di valutazione è il prezzo di mercato in zona per immobili simili per età e stato manutentivo, che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona per proprietà aventi caratteristiche simili e consultato le banche dati degli Osservatori del Mercato Immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bergamo, ufficio del registro di Treviglio, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Arcene, agenzie: della zona, web, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,91	0,00	75.801,00	75.801,00
B	box doppio	35,80	0,00	17.900,00	17.900,00
				93.701,00 €	93.701,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

No

Considerando le attuali esigenze del mercato si ritiene preferibile la vendita dell'appartamento con il box in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.201,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 9.020,10**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 180,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile LIBERO al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile OCCUPATO al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.000,00**

data 05/06/2019

il tecnico incaricato
ROSA SILIBELLO