

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA FALLIMENTARE

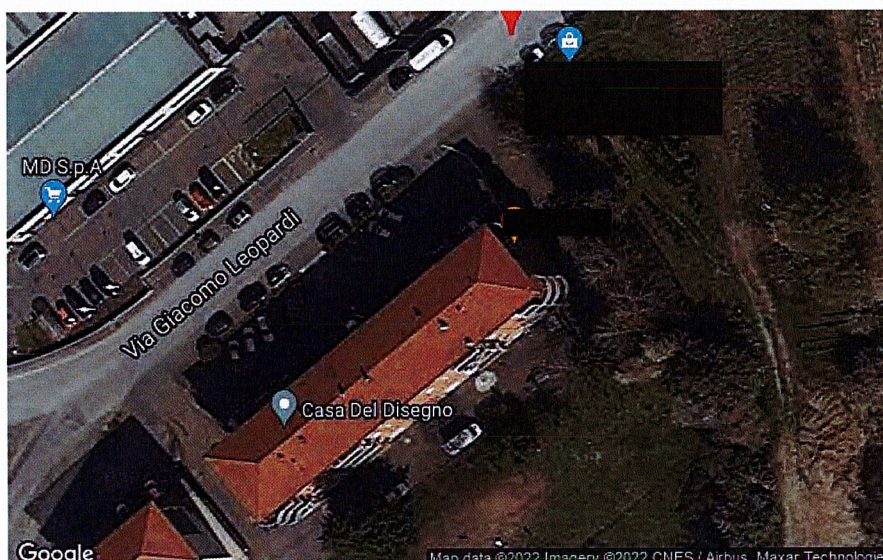
Am2 S.r.l.

N° Gen. Rep. **113/2021**

data udienza di verifica crediti: 24-11-2021 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott. LUCA FUZIO**

Curatore Fallimentare: **Rosario Dentamaro**

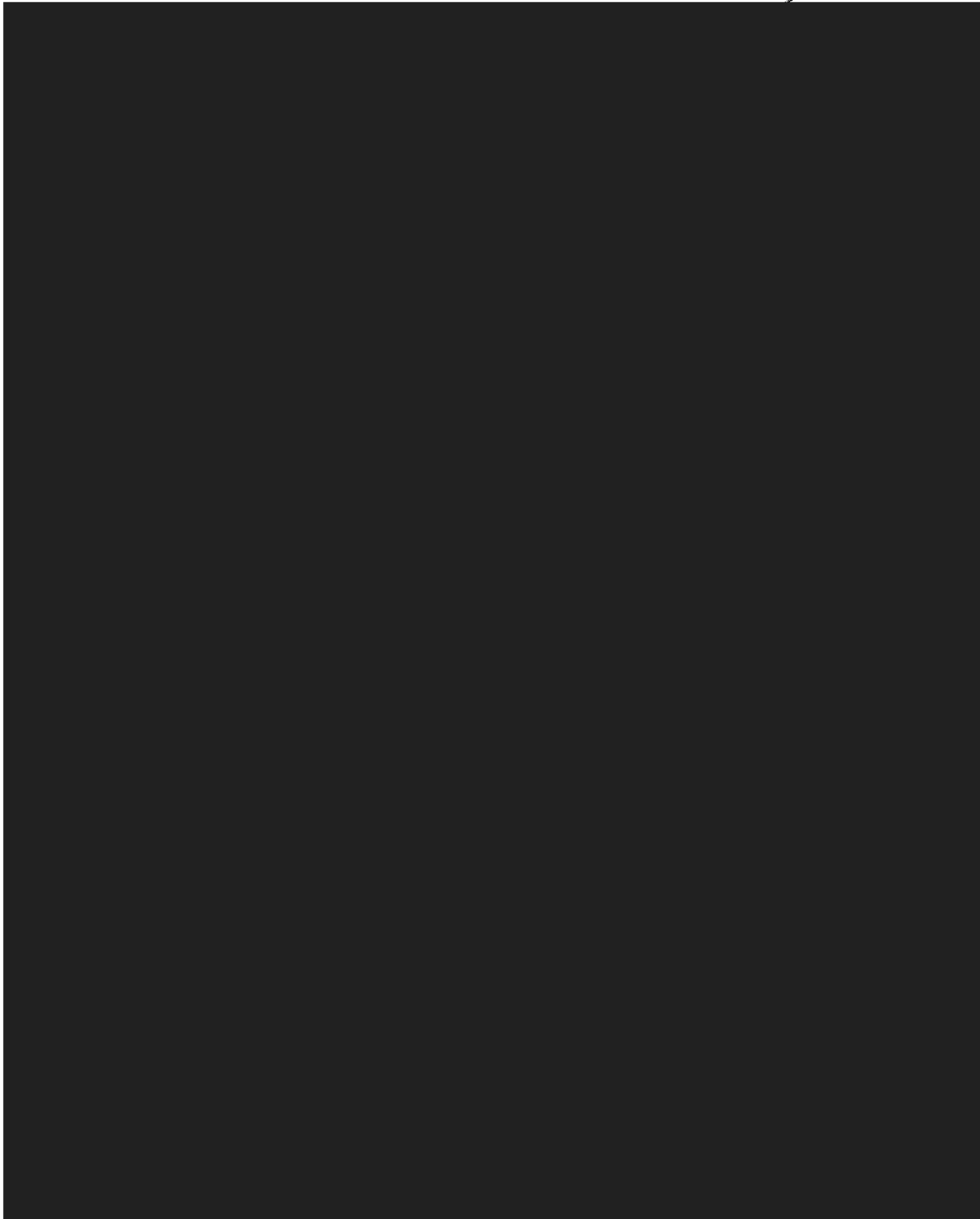


PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: GEOMETRA Matteo Vianelli
Codice fiscale: VNLMTT73L01I437D
Studio in: via Madaschi 103 - 24060 Adrara San Martino
Telefono: 035 933669
Fax: 035 933669
Email: studiovianelli@tiscali.it
Pec: matteo.vianelli@geopec.it

Beni in Ponte San Pietro (BG)
Località/Frazione
LEOPARDI

INDICE



Lotto: 002 - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA LOTTO 2(FG.2 MAPP. 1230 SUB. 11- 28)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	17
Corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.....	17
Corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2.....	17
2. DESCRIZIONE	18
DESCRIZIONE GENERALE	18
Corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.....	18
Corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2.....	19
3. PRATICHE EDILIZIE	20
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	21
Corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.....	21
Corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2.....	21
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	22
Corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.....	22
Corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2.....	22
5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
Corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.....	22
Corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2.....	22
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	22
Corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.....	23
Corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2.....	23
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	23
Corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.....	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	24
Corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.....	24
Corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2.....	25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	25
11. STATO DI POSSESSO	25

Corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.....	25
Corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2.....	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25
Criterio di stima.....	25
Fonti d'informazione	26
Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	26
Prezzo base d'asta del lotto.....	27

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Esecutato: AM2 S.R.L. (02935500161)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: GEOMETRA Matteo Vianelli



Lotto: 002 - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA LOTTO 2(FG.2 MAPP. 1230 SUB. 11- 28)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in LEOPARDI

Note: APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO SCALA A DEL CONDOMINIO DI VIA LEOPARDI.
APPARTAMENTO COMPRESO TRA DUE UNITA' IMMOBILIARI , MONOAFFACCIO.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di AM2 S.R.L.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02935500161

Note: 02935500161

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AM2 SRL CON SEDE IN BERGAMO CODICE FISCALE 02935500161, foglio 2, particella 1230, subalterno 11, indirizzo VIA LEOPARDI, scala A, piano TERZO, comune PONTE SAN PIETRO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4VANI, superficie 67, rendita € 309.87

Derivante da: COMPRAVENDITA NOTAIO RUGGIERO MAURO SEDE IN BERGAMO DEL 14/05/2005 REP. 52776 (16708/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): VEDI INICAZIONI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE : 21,781

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 1230, subalterno 28, indirizzo VIA LEOPARDI, piano S1, comune PONTE SAN PIETRO, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 20, rendita € 55.78

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): COME DA INDICAZIONI DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE 5.129

Identificativo corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2.

Garage o autorimessa [G] sito in LEOPARDI

Note: AUTORIMESSA UBICATA AL PIANO SEMINTERRATO SCALA B DEL CONDOMINIO DI VIA LEOPARDI, ACCESSIBILE DAL CORSELLO COPERTO

Quota e tipologia del diritto

1/1 di AM2 S.R.L.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02935500161

Note: 02935500161

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: AM2 SRL CON SEDE IN BERGAMO CODICE FISCALE 02935500161, foglio 2, particella 1230, subalterno 11, indirizzo VIA LEOPARDI, scala A, piano TERZO, comune PONTE SAN PIETRO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4VANI, superficie 67, rendita € 309.87

Derivante da: COMPRAVENDITA NOTAIO RUGGIERO MAURO SEDE IN BERGAMO DEL 14/05/2005 REP. 52776 (16708/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): VEDI INICAZIONI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE : 21,781

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 1230, subalterno 28, indirizzo VIA LEOPARDI, piano S1, comune PONTE

SAN PIETRO, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 20, rendita € 55.78
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): COME DA INDICAZIONI
 DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE 5.129

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista a traffico AREA AL LIMITE DI ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE CONFINANTE CON VIABILITA' PESANTE . AREA DISTURBATA con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: BERGAMO.
Attrazioni paesaggistiche: CENTRO CITTA'.
Attrazioni storiche: CITTA' ALTA.
Principali collegamenti pubblici: VIABILITA' PESANTE STRADA STATALE SP. 342

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO LOTTO 2**

APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERZO DELLA STRUTTURA , COMPOSTO DA :
 INGRESSO, CUCINA SOGGIORNO, ANTIBAGNO , BAGNO , CAMERA , BALCONE

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: TERZO

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è ubicato in un condominio di circa 24 unità immobiliari residenziali su tre livelli di piano partendo dal primo, oltre al piano terra adibito a terziario e commerciale e al piano seminterrato adibito ad accessori e servizi. Le condizioni generali di facciate , serramenti balconi ed aree comuni risultano molto mediocri . Complessivamente si inquandra la struttura da riqualificare.

Caratteristiche descrittive

	Caratteristiche strutturali
<i>Balconi</i>	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
	Componenti edilizie e costruttive
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Tapparelle avvogibili in plastica materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica Note: Tutte le aperture esterne sono protette da avvogibile esterno in plastica
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc materiale protezione: plastica

	condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: non riscontata condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	coibentazione: struttura a telaio e laterizio di tamponamento rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: gres ceramiche per esterni condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: INTOCA CIVILE TINTEGGIATO A TEMPERA condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1974
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	ELEMENTI RADIANTI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1974
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA DEL LOTTO 2**

AUTORIMESSA UBICATA AL PIANO SEMINTERRATO

E' posto al piano: SEMINTERRATO
 L'edificio è stato costruito nel: 1974
 L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005
 ha un'altezza utile interna di circa m. 240
 L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1
 SEMINTERRATO

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è ubicato in un condominio di circa 24 unità immobiliari residenziali su tre livelli di piano partendo dal primo, oltre al piano terra adibito a terziario e commerciale e al piano seminterrato adibito ad accessori e servizi. Le condizioni generali di facciate, serramenti balconi ed aree comuni risultano molto mediocri. Complessivamente si inquadra la struttura da riqualificare.

Impianti (conformità e certificazioni)

	Impianto elettrico:
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1974
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
	Riscaldamento:
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
	Condizionamento e climatizzazione:
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
	Ascensori montacarichi e carri ponte:
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
	Scarichi:
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in LEOPARDI

Numero pratica: 22/1974

Intestazione: F.LLI [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE CASA DI ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/03/1974 al n. di prot. 1452

Rilascio in data 22/03/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/05/1979 al n. di prot. 6837

NOTE: si PRECISA CHE LA RISCHIESTA DI ABITABILITA' E' STATA PRESENTATA IN DATA 07/11/1977 PROT 6837

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO LOTTO 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in LEOPARDI

Numero pratica: DIA 053/2005 MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL 20/6/2005

Intestazione: [REDACTED] LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' AM2 SRL

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIDISTRIBUZIONE DIVISORI

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 19/05/2005 al n. di prot. 17311

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO LOTTO 2

Garage o autorimessa [G] sito in LEOPARDI

Numero pratica: 22/1974

Intestazione: F.LLI [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE CASA DI ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/03/1974 al n. di prot. 1452

Rilascio in data 22/03/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/05/1979 al n. di prot. 6837

NOTE: si PRECISA CHE LA RISCHIESTA DI ABITABILITA' E' STATA PRESENTATA IN DATA 07/11/1977 PROT 6837

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2**Garage o autorimessa [G] sito in LEOPARDI****Numero pratica: DIA 053/2005 MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL 20/6/2005**

Intestazione: [REDACTED] LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' AM2 SRL

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIDISTRIBUZIONE DIVISORI

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 19/05/2005 al n. di prot. 17311

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in LEOPARDI**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA SITUAZIONE AUTORIZZATA CON LA DIA N°053 DEL 2005 NON TROVA RISCONTRO . I LAVORI NONOSTANTE SIANO STATI DICHIARATI INIZIATI CON COMUNICAZIONE DEL 14/07/2005 NON SONO FISICAMENTE STATI ESEGUITI, E L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA CONFORME.

Regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Descrizione delle opere da aggiornare: PRESENTARE LA PRATICA DI ACCERTAMENTO DI SI EVINCA LA MANCATA REALIZZAZIONE DELLE OPERE AUTORIZZATE CON DIA N° 053 DEL 2005

Oneri di regolarizzazione

SANZIONI ACCERTAMENTO

€ 1.000,00

PRATICA EDILIZIA

€ 1.500,00

Totale oneri: € 2.500,00

Note: SI PRECISA CHE LA SANZIONE DELL'ACCERTAMENTO POTREBBE ARRIVARE SINO AD €. 2500,00 . PER IL TIPO DI OPERA SI RITIENE COERENTE QUANTIFICARE IPOTETICAMENTE L'IMPORTO PARI AD €. 1000,00 . TALE DECISIONE SARA' PRESA DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: LE OPERE DI CUI ALLA DIA 053/2005 NON RISULTANO ESEGUITE. DIFFORMITA' ESTERNE ED INTERNE RISCOstrate

Identificativo corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2.**Garage o autorimessa [G] sito in LEOPARDI**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA SITUAZIONE AUTORIZZATA CON LA DIA N°053 DEL 2005 NON TROVA RISCONTRO . I LAVORI NONOSTANTE SIANO STATI DICHIARATI INIZIATI CON COMUNICAZIONE DEL 14/07/2005 NON SONO FISICAMENTE STATI ESEGUITI, E L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA CONFORME.

Regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Descrizione delle opere da aggiornare: PRESENTARE LA PRATICA DI ACCERTAMENTO DI SI EVINCA LA MANCATA REALIZZAZIONE DELLE OPERE AUTORIZZATE CON DIA N° 053 DEL 2005

Oneri di regolarizzazione

SANZIONI ACCERTAMENTO

€ 1.000,00

PRATICA EDILIZIA

€ 1.500,00

Totale oneri: € 2.500,00

Note: SI PRECISA CHE LA SANZIONE DELL'ACCERTAMENTO POTREBBE ARRIVARE SINO AD €. 2500,00 . PER IL TIPO DI OPERA SI RITIENE COERENTE QUANTIFICARE IPOTETICAMENTE L'IMPORTO PARI AD €. 1000,00 . TALE DECISIONE SARA' PRESA DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO.

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in LEOPARDI

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	AMBITO CON PLANIVOLUMETRICO DEFINITO ART 8.6
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	VARIANTE 09/07/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Rapporto di copertura:	SATURATO
Altezza massima ammessa:	RAGGIUNTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	UNITA IMMOBILIARE IN CONDOMINIO PRIVA DI CAPACITA' DI AMPLIAMENTO AUTONOMA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Identificativo corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2.

Garage o autorimessa [G] sito in LEOPARDI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in LEOPARDI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: DIFFORMITA' SULLE DISTRIBUZIONI INTERNE

Identificativo corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2.

Garage o autorimessa [G] sito in LEOPARDI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] (PROP.1/2) [REDACTED]
NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] (PROP. 1/2) **proprietario/i ante ventennio al 24/10/1994.** In forza di
IMPIANTO MECCANOGRAFICO .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] (PROP.1/2) [REDACTED]
NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] (PROP. 1/2) **proprietario/i ante ventennio al 24/10/1994.** In forza di
IMPIANTO MECCANOGRAFICO .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATA [REDACTED] IL [REDACTED] (PROP.1/6) [REDACTED]
[REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] (PROP. 1/6) [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED]
(PROP 3/6) [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] (PROP 1/6) dal 24/10/1994 al 02/05/2001.
In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] dal 02/05/2001 al 25/01/2005. In
forza di DECRETO DIVISIONALE TRIBUNALE DI BERGAMO.

Titolare/Proprietario: AM2 s.r.l. con sede in Bergamo CF: 02935500161 (prop. 1/1) dal 14/04/2005 ad oggi
(attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (PROP. 1/1) dal 02/05/2005 al
14/04/2005. In forza di decreto di trasferimento.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO: manca
TRASCRIZIONE del 04/08/2001 - Registro Particolare 23931 Registro Generale 32612 Pubblico ufficiale NOTAIO
GIOVANNI MARASA' Repertorio 79100 del 10/07/2001 ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO LOTTO 2

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] (PROP.1/2) [REDACTED]
NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] (PROP. 1/2) **proprietario/i ante ventennio al 24/10/1994.** In forza di
IMPIANTO MECCANOGRAFICO .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] (PROP.1/2) [REDACTED]
NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] (PROP. 1/2) **proprietario/i ante ventennio al 24/10/1994.** In forza di
IMPIANTO MECCANOGRAFICO .

Titolare/Proprietario: B.S. S.R.L. CON SEDE IN BERGAMO CF: [REDACTED] (PROP. 1/1) dal 02/05/2005 al
14/04/2005. In forza di decreto di trasferimento.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: vedi elenco formalità allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO LOTTO 2

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 LOTTO 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), LEOPARDI

no

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO LOTTO 2**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), LEOPARDI****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 203,13**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE CON ASSEMBLEA DEL 26/10/2021: 828,56 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 923,54. SI PRECISA CHE TUTTE LE SPESE INDICATE NEI PROSPETTI SOPRA INDICATI SONO RELATIVE ALL'UNITA' DEL LOTTO 2 COMPOSTO DA DUE CORPI.(NONOSTANTE L'INCONGRUENZA CON IL CONTRATTO DI AFFITTO) LE SPESE SCADUTE ALLA DATA DELLA PERIZIA SONO COMPOSTE DA €. 828,56 STRAORDINARIE ED €.94,98 ORDINARIE. VEDI COMUNICAZIONI AMMINISTRATORE.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** MILLESIMI INDICATI NELLA TABELLA MILLESIMALE DELL'UNITA' RESIDENZIALE : 21,781 PER L'AUTORIMESSA (ALTRO CORPO DEL LOTTO 2) MAPP1230 SUB. 28 = 5,129**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**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 specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA DEL LOTTO 2**Garage o autorimessa [G] sito in Ponte San Pietro (BG), LEOPARDI****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**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 specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO LOTTO 2**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

SI PRECISA CHE LA CONSISTENZA COMPRENDE ANCHE LE PARTI COMUNI

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
balcone	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
		71,00		65,64

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

Identificativo corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2

Accessori:

AUTORIMESSA DEL LOTTO 2

1. Box

Posto al piano SEMINTERRATO

Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq

Destinazione urbanistica: AUTORIMESSA

Valore a corpo: € **10000**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

GLI IMMOBILI VALUTATI COME SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI NON RISULTANO COMODAMENTE DIVISIBILI

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO LOTTO 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), LEOPARDI

Occupato da AFFITTUARIO : [REDACTED]

Registrato a BERGAMO 1 il 29/08/2019 ai nn.7097 SERIE 3T

Tipologia contratto: DEL TIPO 4+4, scadenza 31/08/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 13/01/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: SI PRECISA CHE IL CONTRATTO DI AFFITTO, PUR DESCRIVENDO L'IMMOBILE NELLA SUA CONSISTENZA ED IN LIVELLO DI PIANO NON CITA IL SUBALTERNO CATASTALE, E NON CITA L'AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO STIMATA NEL PRESENTE LOTTO .

Identificativo corpo: AUTORIMESSA DEL LOTTO 2

Garage o autorimessa [G] sito in Ponte San Pietro (BG), LEOPARDI

Occupato da [REDACTED]

Opponibilità ai terzi: SI

Note: INCONGRUENZA SUL CONTRATTO D'AFFITTO : SI PRECISA CHE IL CONTRATTO DI AFFITTO, PUR DESCRIVENDO L'IMMOBILE NELLA SUA CONSISTENZA ED IN LIVELLO DI PIANO NON CITA IL SUBALTERNO CATASTALE RESIDENZIALE , E NON CITA L'AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO STIMATA NEL PRESENTE LOTTO .

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

IL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO E' QUELLO SINTETICO COMPARATIVO DELLA ZONA , CONFRONTANDO BENI SIMILI PER LOGISTICA ESPOSIZIONE VETUSTA' E TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di PONTE SAN PIETRO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: PROVINCIA DI BERGAMO - LISTINO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): VARIABILE DA €. 600,00 AD €. 900,00 AL MQ..

12.3 Valutazione corpi:

**APPARTAMENTO LOTTO 2. Abitazione di tipo economico [A3]
Ponte San Pietro (BG), LEOPARDI**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.102,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	63,00	€ 550,00	€ 34.650,00
balcone	2,64	€ 550,00	€ 1.452,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.102,00
Valore corpo			€ 36.102,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.102,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.102,00

**AUTORIMESSA DEL LOTTO 2. Garage o autorimessa [G] con annesso Box
Ponte San Pietro (BG), LEOPARDI**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO LOTTO 2	Abitazione di tipo economico [A3]	65,64	€ 36.102,00	€ 36.102,00
AUTORIMESSA DEL LOTTO 2	Garage o autorimessa [G] con annesso Box	0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 43.602,00

Valore diritto e quota € 43.602,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **43.602,00**

Allegati

ESTRATTO MAPPA

PLANIMETRIE CATASTALI

VISURE CATASTALI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

URBANISTICA

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

ELENCO TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

CONTRATTI D'AFFITTO

VARIE

21-01-2022

L'Esperto alla stima
GEOMETRA Matteo Vianelli