

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 218/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Sebastiano Frizzoni  
**Codice fiscale:** FRZSST57S24A794Y  
**Studio in:** Località Tenuta Frizzoni 1 - 24060 Torre Dè Roveri  
**Telefono:** 035218146 - 3337976433  
**Fax:** 035218146  
**Email:** arch.frizzoni@libero.it  
**Pec:** sebastiano.frizzoni@archiworldpec.it

Beni in **Cazzano Sant'andrea (BG)**  
Località/Frazione  
Via Giosuè Carducci n. 1

## INDICE

### Lotto: 1 - Bilocale con giardino e autorimessa

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Bilocale .....	5
Corpo: Autorimessa.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: Bilocale .....	6
Corpo: Autorimessa.....	9
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	11
Corpo: Bilocale .....	11
Corpo: Autorimessa.....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: Bilocale .....	11
Corpo: Autorimessa.....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
Corpo: Bilocale .....	12
Corpo: Autorimessa.....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Corpo: Bilocale .....	12
Corpo: Autorimessa.....	13
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
Corpo: Bilocale .....	13
Corpo: Autorimessa.....	13
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	14
Corpo: Bilocale .....	14
Corpo: Autorimessa.....	14
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	15
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	15
Corpo: Bilocale .....	15

Corpo: Autorimessa.....	15
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>15</b>
Criterio di stima .....	15
Fonti d'informazione .....	15
Valutazione corpi.....	15
Adegamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 26-10-2023 alle 09:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Sebastiano Frizzoni

**Data nomina:** 16-05-2023

**Data giuramento:** 18-05-2023

**Data sopralluogo:** 04-07-2023

**Cronologia operazioni peritali:** 26/05/2023 Richiesta Ufficio Tecnico Cazzano Sant' Andrea visione autorizzazione edilizia; 30/05/2023 Richiesta stato civile/matrimonio esecutati Comune di Cazzano Sant' Andrea; 27/06/2023 Ufficio tecnico Cazzano Sant' Andrea per visione autorizzazione edilizia; 04/07/2023 Rilievo planimetrico / fotografico presso l'immobile pignorato; Stesura relazione peritale.

Beni in **Cazzano Sant'andrea (BG)**  
Via Giosuè Carducci n. 1

## **Lotto: 1 - Bilocale con giardino e autorimessa**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Bilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giosuè Carducci n. 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: nessun dato - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato in OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 136, subalterno 705, indirizzo Via Giosuè Carducci s.n., piano T, comune Cazzano Sant'Andrea, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale 60 mq Totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita € euro 298,25

Derivante da: Atto del 30/11/2009 Pubblico Ufficiale OMISSIS sede Gandino (BG) Repertorio n. 34385 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 49972.1/2009 Reparto PI di Bergamo in atti dal 03/12/2009.

Confini: coerenze in senso orario da nord: vano scala sub. 703, sub. 704, sub. 702, Via Carducci e sub. 703.

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

Dati catastali corrispondenti.

*Note generali: ALLEGATO 1: visura catastale; A-1: estratto mappa; B-1: planimetria catastale.*

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giosuè Carducci n. 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nessun dato

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 136, subalterno 719, indirizzo Via Giosuè Carducci s.n., piano S1, comune Cazzano Sant'Andrea, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita € euro 49,58

Derivante da: Atto del 30/11/2009 Pubblico Ufficiale OMISSIS sede Gandino (BG) Repertorio n. 34385 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 49972.1/2009 Reparto PI di Bergamo in atti dal 03/12/2009.

Confini: coerenze in senso orario da nord: sub. 718, sub. 703.

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

Dati catastali corrispondenti.

Note generali: ALLEGATO 2: visura catastale; A-1: estratto mappa; B-2: planimetria catastale.

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

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

Bilocale composto da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, camera matrimoniale e bagno per un totale di mq 54 oltre al giardino pertinenziale di mq 135 ed al diritto d'uso delle parti comuni in conformità alla legge e ai titoli di provenienza.

ALLEGATO B-1: planimetria catastale, ALLEGATO C-1 rilievo planimetrico, ALLEGATO D-1....D-19: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **189,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 (auto-rimesse seminterrate esterne)

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** buone.

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente con doppi vetri</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>PVC</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>blindato</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
---------------------	---

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo a metano
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	24kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO









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

Ampia autorimessa di mq 24.00 accessibile dall'esterno dell'edificio realizzata con vincolo di pertinenzialità all'abitazione.

ALLEGATO B-2: planimetria catastale, ALLEGATO C-2 planimetria autorizzazione edilizia, ALLEGATO D-20, D-21: fotografie.

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>soletta in c.a. prefabbricata</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	

<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giosuè Carducci n. 1**  
**Numero pratica: Variante in corso d'opera alla DIA prot. 2650 del 24/09/2004**  
 Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: manutenzione straordinaria al piano terra e primo e variazione disposizione tavolati interni al secondo piano, chiusura finestre esistente.

Presentazione in data 17/10/2005 al n. di prot. 3309

Abitabilità/agibilità in data 30/05/2006 al n. di prot. 1614

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Bilocale

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giosuè Carducci n. 1**

**Numero pratica: Variante in corso d'opera alla DIA prot. 2651 del 24/09/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Note tipo pratica: P.E. 10/06

Per lavori: formazione autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/03/2006 al n. di prot. 668

Abitabilità/agibilità in data 30/05/2006 al n. di prot. 1614

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Bilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giosuè Carducci n. 1**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giosuè Carducci n. 1**

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

Note generali: autorimesse interrato realizzate ai sensi della L. 122/89

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Bilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giosuè Carducci n. 1**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 9 del 15/04/2013
Ambito:	B4: residenziali di riconversione al produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Conferma destinazione d'uso residenziale esistente. Consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giosuè Carducci n. 1**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 9 del 15/04/2013
Ambito:	B4: residenziali di riconversione al produttivo
Norme tecniche di attuazione:	Conferma destinazione d'uso residenziale esistente. Consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Bilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giosuè Carducci n. 1**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giosuè Carducci n. 1**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/03/2005.** In forza di successione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/03/2005 al 30/11/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Bilocale

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/03/2005.** In forza di successione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/03/2005 al 30/11/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/11/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/12/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172500; Importo capitale: € 115000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 13/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/04/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Bilocale

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/11/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/12/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172500; Importo capitale: € 115000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 13/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/04/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

## 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:** Bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giosuè Carducci n. 1**

Non risulta.

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giosuè Carducci n. 1**

Non risulta.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giosuè Carducci n. 1**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Indicativamente € 100,00 (gestione autonoma luce scale e pulizia).

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

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Condominio non costituito.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Quota proporzionale di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato così come indicate dall'art. 1117 codice civile. Il sub. 720 (cortile, area manovra e vano scala) è bene comune non censibile a tutti i subalterni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE E kWh/m<sup>2</sup>a 144,3

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giosuè Carducci n. 1**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Condominio non costituito.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Quota proporzionale di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato così come indicate dall'art. 1117 codice civile. Il sub. 720 (cortile, area manovra e vano scala) è bene comune non censibile a tutti i subalterni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Bilocale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
giardino pertinenziale	sup reale lorda	135,00	0,15	20,25
		<b>189,00</b>		<b>74,25</b>

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.

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Accessori:**

Autorimessa 1. Ampio box	Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 24 utili mq Valore a corpo: € <b>11000</b>
-----------------------------	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare non sia divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Bilocale**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giosuè Carducci n. 1**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giosuè Carducci n. 1**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Ai sensi del D.L. 83/2015 convertito, con modificazioni e integrazioni, nella Legge 132/2015, art. 568 c.p.c., si è proceduto alla stima dell'immobile secondo la stima sintetica mono parametrica, (metodo di stima del prezzo di mercato che si basa sull'applicazione di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile di valutazione, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute).

Si è quindi proceduto alla valutazione dell'immobile, prendendo come termine di paragone il parametro superficie dell'immobile (S.E.L. Superficie Esterna Lorda), applicando a questo parametro il valore di mercato individuato e ragguagliato secondo lo stato dell'immobile.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cazzano Sant'Andrea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" Bergamo e Provincia 2021;

"Listino prezzi immobili" Bergamo e Provincia 2022;

Agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900/1100 abitazioni.  
11000/13000 box..

**12.3 Valutazione corpi:****Bilocale. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giosuè Carducci n. 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.142,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	54,00	€ 900,00	€ 48.600,00
giardino pertinenziale	20,25	€ 900,00	€ 18.225,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.825,00
zona industriale e disturbo sonoro delle aziende detrazione del 10.00%			€ -6.682,50
Valore corpo			€ 60.142,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.142,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.142,50

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Ampio box  
Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giosuè Carducci n. 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 11.000,00
Valore complessivo intero			€ 11.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bilocale	Abitazione di tipo economico [A3]	74,25	€ 60.142,50	€ 60.142,50
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Ampio box	0,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) € 10.671,38

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 60.471,13

Valore diritto e quota € 60.471,13

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **60.471,13**



**Allegati**

ALLEGATI 1 - 2: visure catastali;

A-1: estratto mappa;

B-1: planimetria catastale abitazione;

B-2: planimetria catastale autorimessa;

C-1: rilievo abitazione;

C-2: planimetria autorizzazione edilizia;

D-1/21: fotografie.

18-07-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sebastiano Frizzoni**