

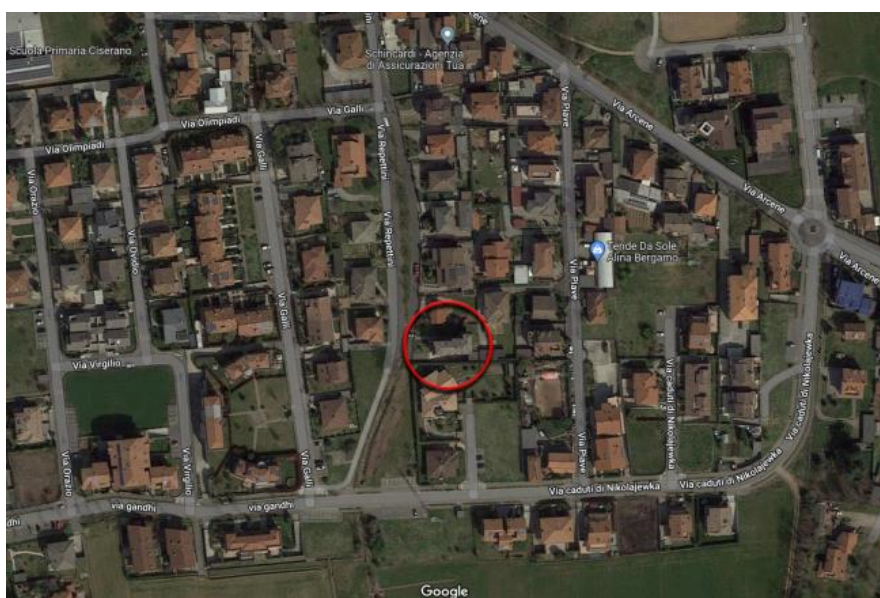
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 460/2022

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Mitakopulos  
**Codice fiscale:** MTKLNE58S59F205A  
**Studio in:** Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo  
**Telefono:** 035 533016  
**Fax:** 035 533016  
**Email:** emitakop@hotmail.it  
**Pec:** elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in Ciserano (BG)  
Località/Frazione  
via Repettini, 21

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento e Box

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

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>14</b>
Criterio di stima.....	14
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi .....	14
Adeguamenti e correzioni della stima .....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 31-01-2023 alle 11:15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Mitakopulos

**Data nomina:** 19-10-2022

**Data giuramento:** 24-10-2022

**Data sopralluogo:** 16-11-2022

**Cronologia operazioni peritali:** Nella giornata del 24/10/2022 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 31/01/2023 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali. Nella giornata del 16 Novembre 2022, il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di esecuzione al fine di effettuare il sopralluogo con rilievi e documentazione fotografica e, successivamente effettuava l'accesso all'Ufficio tecnico ed all'Ufficio Anagrafe del Comune di Ciserano.

Beni in Ciserano (BG)  
via Repettini, 21

## Lotto: 001 - Appartamento e Box

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Repettini, 21**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si precisa che il pignoramento è stato effettuato sull'intero immobile ma la trascrizione immobiliare è stata eseguita solo nei confronti della Sig.ra OMISSIS, in quanto la notifica del Sig. OMISSIS era risultata negativa. L'Esperto Stimatore, a seguito di un confronto con Creditore precedente, intenzionato a procedere con il pignoramento anche sulla quota di 1/2 del Sig. OMISSIS, valuta, al fine della vendita, la quota intera degli immobili pignorati.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a MILANO (MI) il OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2; 2. OMISSIS, c.f. CF OMISSIS, nata in OMISSIS il OMISSIS5 Diritto di: Proprietà per 1/2., foglio 5, particella 2235, subalterno 3, indirizzo via Repettini, 21, piano 1-S1, comune Ciserano (C730), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale 78 mq. Totale escluse aree scoperte: 74 mq., rendita € € 253,06  
Derivante da: -Impianto meccanografico del 30/06/1987; -VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; -Atto del 15/12/2009 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 173433 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 52290.1/2009 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 21/12/2009. -VARIAZIONE del 12/12/2022 Pratica n. BG0163646 in atti dal 13/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.8380270.12/12/2022 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 163646.1/2022)  
Confini: Da Nord in senso orario: prospetto, prospetto, prospetto, altra unità immobiliare, vano scala comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B - Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Repettini, 21**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si precisa che il pignoramento è stato effettuato sull'intero immobile ma la trascrizione immobiliare è stata eseguita solo nei confronti della Sig.ra OMISSIS, in quanto la notifica del Sig. OMISSIS era risul-

tata negativa. L'Esperto Stimatore, a seguito di un confronto con Creditore precedente, intenzionato a procedere con il pignoramento anche sulla quota di 1/2 del Sig. OMISSIS, valuta, al fine della vendita, la quota intera degli immobili pignorati.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a MILANO (MI) il OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2; 2. OMISSIS, c.f. CF OMISSIS, nata in OMISSIS il OMISSIS5 Diritto di: Proprietà per 1/2., foglio 5, particella 2235, subalterno 9, indirizzo via Repettini, sn, piano S1, comune Ciserano (C730), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, superficie 16 mq, rendita € € 22,31

Derivante da: -Impianto meccanografico del 30/06/1987; -VARIAZIONE del 29/06/2015 Pratica n. BG0156829 in atti dal 29/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 91481.1/2015); -Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/06/1976, prot. n. 1645; -Atto del 15/12/2009 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n.173433 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 52290.1/2009 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 21/12/2009.

Confini: Da Nord in senso orario: cortile comune, altra unità immobiliare, altro box, cortile comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**2. DESCRIZIONE**

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

L'immobile è inserito in edificio in linea, in una zona residenziale periferica rispetto al centro. Nella via non sono presenti servizi e negozi di vicinato.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**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 A - Appartamento**

Gli immobili si trovano all'interno di una palazzina di n° 6 unità abitative. L'appartamento è posto al piano primo ed è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi. L'appartamento è raggiungibile tramite scala interna comune senza ascensore. La cantina è posta al piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **83,25**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale. Anche a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in buono stato di ma-

nutrizione, ordine e pulizia generale.

Caratteristiche Strutturali: Struttura portante in muratura in c.a., strutture orizzontali in laterizi misti a c.a., tavolati interni in forati di laterizio intonacati. Copertura in lastre di fibrocemento.

Pavimentazione interna in piastrelle di ceramica e con rivestimento pareti angolo cottura e bagno sempre in piastrelle di ceramica. Finiture interne di pareti e soffitti con intonaco a civile colorato/ bianco e zoccolino in ceramica. Serramenti esterni in alluminio color bronzo, con doppi vetri, tapparelle in pvc color beige. Porte interne in legno tamburato laccato color bianco con fodrinatura in vetroklo. La porta d'ingresso all'abitazione in legno non presenta una particolare serratura di sicurezza.

Riscaldamento autonomo con caldaia murale a camera stagna, a tiraggio forzato a gas metano, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, collocata a vista sulla parete della cucina, con radiatori in alluminio ad elementi modulari distribuiti nei vari locali.

Impianti a norma rispetto all'anno di ristrutturazione, antenna tv centralizzata e citofono normale per l'apertura del portoncino d'ingresso.

La cantina è identificata con il n.3, porta d'ingresso in alluminio, pavimentazione in ceramica, impianto elettrico.

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

Box singolo accessibile da rampa e corsello comune scoperto.

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: interrato

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

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

Pavimentazione in cls, porta basculante in alluminio, impianto elettrico.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Repettini, 21**

**Numero pratica: 3188/42**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova Costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 3188

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1976 al n. di prot. 12

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento e B - Box

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Repettini, 21**

**Numero pratica: 138/3188**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: modifica alla licenza n.3188 del 02-03-1973 civile abitazione e progetto per la recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/1974 al n. di prot. 3188

Rilascio in data 04/04/1975 al n. di prot. 3188

Abitabilità/agibilità in data 14/12/1976 al n. di prot. 12

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento e B - Box

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Repettini, 21**

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

Note: Si precisa che tutti i balconi della facciata sud dell'immobile non risultano fuoriuscire dalla sagoma del fabbricato come invece rappresentato nella tavola allegata alla licenza edilizia. La porta del bagno non risulta posizionata come nella tavola allegata alla licenza edilizia.

**Identificativo corpo: B - Box.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Repettini, 21**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Repettini, 21**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n° 15 del 28/05/2013
Zona omogenea:	TRC - Tessuto Residenziale Consolidato (Art.10 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 10 - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO – TRC 1 Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. 2 Destinazioni: Residenziali (di cui al punto A del precedente art. 8, comma 1), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio. 3 Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati. 4 Parametri edificatori: Df = 1,5 mc/mq Rc = 1/3 Ds = mt. 5,00 Dc = ½ H con minimo di mt. 5,00. De = H del fabbricato più alto, con minimo di mt. 10,00 H differenziata per tipi edilizi, come segue TRC-a, H = mt. 7,50 - 2 piani fuori terra TRC-b, H = mt.10,50 - 3 piani fuori terra TRC-c, H = mt.14,00 - 4 piani fuori terra 5 Prescrizioni particolari: Per tutti gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a basso impatto ambientale, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici. La realizzazione delle medie strutture di vendita dovrà comportare anche la contestuale realizzazione di esercizi di vicinato e/o pubblici esercizi di somministrazione e attività paracommerciali, nella misura di almeno il 20% della Uf, in modo da costituire un'unità commerciale di servizio integrata al centro edificato. Nel tessuto consolidato per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT, in assenza di volumetrie disponibili sul lotto, è consentito ampliamento una tantum di mq 50,00 di s.l.p.. 6 Le tettoie a sbalzo fino ad una profondità di mt. 1,50 non costituiscono superficie coperta, né volume.



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.

#### Identificativo corpo: B - Box.

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Repettini, 21

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n° 15 del 28/05/2013
Zona omogenea:	TRC - Tessuto Residenziale Consolidato (Art.10 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 10 - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO – TRC 1 Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. 2 Destinazioni: Residenziali (di cui al punto A del precedente art. 8, comma 1), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio. 3 Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati. 4 Parametri edificatori: Df = 1,5 mc/mq Rc = 1/3 Ds = mt. 5,00 Dc = ½ H con minimo di mt. 5,00. De = H del fabbricato più alto, con minimo di mt. 10,00 H differenziata per tipi edilizi, come segue TRC-a, H = mt. 7,50 - 2 piani fuori terra TRC-b, H = mt.10,50 - 3 piani fuori terra TRC-c, H = mt.14,00 - 4 piani fuori terra 5 Prescrizioni particolari: Per tutti gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a basso impatto ambientale, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici. La realizzazione delle medie strutture di vendita dovrà comportare anche la contestuale realizzazione di esercizi di vicinato e/o pubblici esercizi di somministrazione e attività paracommerciali, nella misura di almeno il 20% della Uf, in modo da costituire un'unità commerciale di servizio integrata al centro edificato. Nel tessuto consolidato per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT, in assenza di volumetrie disponibili sul lotto, è consentito ampliamento una tantum di mq 50,00 di s.l.p.. 6 Le tettoie a sbalzo fino ad una profondità di mt. 1,50 non costituiscono superficie coperta, né volume.</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.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Repettini, 21**

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

Note: L'Esperto Stimatore a seguito del sopralluogo e dai rilievi effettuati aveva riscontrato delle piccole difformità rispetto alla scheda catastale depositata agli atti. Pertanto il sottoscritto ha aggiornato la planimetria catastale depositando relativa pratica Docfa di variazione per esatta rappresentazione grafica. Si precisa che nell'estratto mappa non risulta inserito l'intero edificio.

**Identificativo corpo: B - Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Repettini, 21**

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

Note: Si precisa che nell'estratto mappa non risulta inserito l'intero edificio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/07/1976.**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/07/1976 al 20/12/1990. 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 20/12/1990 al 15/12/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Risulta trascritta in data 11/10/2022 ai n.ri 58820/38646 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notaio Chiodi Daelli Enrico del 15-12-2009 rep. n. 173433/36856.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/12/2009 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: Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone del 17/10/2022.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento e B - Box

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 15/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/12/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290000,00; Importo capitale: € 145000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili emesso da UFF. Unep Tribunale di Bergamo il 29-07-2022 rep. n. 5288. iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/08/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento e B - Box

## 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: A - Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ciserano (BG), via Repettini, 21**

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

**Identificativo corpo: B - Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ciserano (BG), via Repettini, 21**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ciserano (BG), via Repettini, 21**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 600,00 Totali (€300,00 + €300,00).

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

Nella gestione preventiva 2022-2023 sono state deliberate spese straordinarie per l'allacciamento alla pubblica fornitura dell'intero condominio per un totale complessivo pari a € 10.000,00 (fondo per opere straordinarie) inserite nelle spese generali di gestione nelle tabelle di ripartizione delle spese condominiali. I lavori relativi a quanto sopra non sono stati ancora realizzati.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3.081,96.

Si precisa che la quota delle spese condominiali indicata è relativa all'intero immobile ( le spese condominiali risultano suddivise a metà -€ 1.540,98- ciascuno per i due proprietari dell'immobile)

**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:** Si precisa che è stato emesso Decreto Ingiuntivo dal Giudice di Pace di Bergamo Dott.ssa Lucia Berloffia il 19/04/2022 al n. 791/22 e R.G. 1320/22 nei confronti dell'esecutata per il recupero delle spese condominiali pari a € 625,00 più spese.

**Identificativo corpo: B - Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ciserano (BG), via Repettini, 21**

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

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

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

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	18,50	1,00	18,50
CUCINA	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	3,20	1,00	3,20
CAMERA 1	sup lorda di pavimento	17,10	1,00	17,10
CAMERA 2	sup lorda di pavimento	17,80	1,00	17,80
BAGNO	sup lorda di pavimento	6,50	1,00	6,50
N.2 BALCONI	sup lorda di pavimento	10,15	0,33	3,35
		<b>83,25</b>		<b>76,45</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Ciserano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770,00

Valore di mercato max (€/mq): 870,00

**Accessori:**

A - Appartamento 1. Cantina	Identificato al n. 3 Posto al piano seminterrato Composto da locale cantina Sviluppa una superficie complessiva di 8 mq Destinazione urbanistica: cantina Valore a corpo: € <b>4000</b>
--------------------------------	--

**Identificativo corpo: B - Box**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		<b>16,00</b>		<b>16,00</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Ciserano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530,00

Valore di mercato max (€/mq): 670,00

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si precisa che la natura dell'immobile consente l'identificazione di un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A - Appartamento****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ciserano (BG), via Repettini, 21****Libero**

Note: Si precisa che il pignoramento è stato effettuato sull'intero immobile ma la trascrizione immobiliare è stata eseguita solo nei confronti della Sig.ra OMISSIS, in quanto la notifica del Sig. OMISSIS era risultata negativa. L'Esperto Stimatore, a seguito di un confronto con Creditore procedente, intenzionato a procedere con il pignoramento anche sulla quota di 1/2 del Sig. OMISSIS, valuta, al fine della vendita, la quota intera degli immobili pignorati.

**Identificativo corpo: B - Box****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ciserano (BG), via Repettini, 21****Libero**

Note: Si precisa che il pignoramento è stato effettuato sull'intero immobile ma la trascrizione immobiliare è stata eseguita solo nei confronti della Sig.ra OMISSIS, in quanto la notifica del Sig. OMISSIS era risultata negativa. L'Esperto Stimatore, a seguito di un confronto con Creditore procedente, intenzionato a procedere con il pignoramento anche sulla quota di 1/2 del Sig. OMISSIS, valuta, al fine della vendita, la quota intera degli immobili pignorati.

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

L'Esperto Stimatore 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 da 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, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2021 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2021.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ciserano.

**12.3 Valutazione corpi:****A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina Ciserano (BG), via Repettini, 21**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.805,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO	18,50	€ 900,00	€ 16.650,00
CUCINA	10,00	€ 900,00	€ 9.000,00
DISIMPEGNO	3,20	€ 900,00	€ 2.880,00
CAMERA 1	17,10	€ 900,00	€ 15.390,00
CAMERA 2	17,80	€ 900,00	€ 16.020,00
BAGNO	6,50	€ 900,00	€ 5.850,00
N.2 BALCONI	3,35	€ 900,00	€ 3.015,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.805,00
Valore corpo			€ 68.805,00
Valore accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 72.805,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.402,50

**B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Ciserano (BG), via Repettini, 21**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.600,00

Valore corpo	€ 9.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	76,45	€ 72.805,00	€ 36.402,50
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 9.600,00	€ 4.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.240,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.081,96
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -82,54
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 71.000,00
Valore diritto e quota	€ 35.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>71.000,00</b>
Valore quota del pignoramento trascritto	€ <b>35.500,00</b>

**Allegati**

- 01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
- 02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
- 03) PLANIMETRIE;
- 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 04) CERTIFICATI ANAGRAFE.

19-12-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Elena Mitakopulos**