

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 81/2023

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Sparaco
Codice fiscale: SPRLNE72E50A794J
Partita IVA: 02640360166
Studio in: Via Broseta 81 - 24122 Bergamo
Email: sparacoelena@gmail.com
Pec: sparaco.22227@oamilano.it

Beni in **Spirano (BG)**
Località/Frazione
Via Bloch n.28/B

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento e Autorimessa	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento e Autorimessa	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Appartamento e Autorimessa	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: Appartamento e Autorimessa	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Appartamento e Autorimessa	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Appartamento e Autorimessa	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima	10
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Creditore Procedente: xxxxxx

Esecutato: xxxxxxxxxxxx

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Sparaco

Beni in **Spirano (BG)**
Via Bloch n.28/B

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bloch n.28/B

Quota e tipologia del diritto

xxxxxxxxxxx 1/1 Piena proprietà derivante da:

- 1/2 di Piena proprietà in regime di comunione di beni con xxxxxxxxxxxxxx

- 1/2 di Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxx, foglio 5, particella 4828, subalterno 7, scheda catastale sì, indirizzo Via Bloch n. snc, piano S1-T-1-2, comune Spirano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 84,00 mq, rendita € 355,06

Derivante da: Atto in data 9 febbraio 2009 dal notaio Lavinia Delfini di Bergamo, Repertorio n. 17654, registrato a Bergamo 1 il 13 febbraio 2009 al n. 2222 serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 13 febbraio 2009 ai nn. 8018/4270.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Si rimanda al Regolamento di Condominio vigente che, con le annesse tabelle millesimali è stato allegato sotto la lettera "B" ad atto ricevuto in data 9 febbraio 2009 dal notaio Lavinia Delfini di Bergamo, Repertorio n. 17654, registrato a Bergamo 1 il 13 febbraio 2009 al n. 2222 serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 13 febbraio 2009 ai nn. 8018/4270. Agli immobili competono le quote proporzionali delle parti comuni dell'edificio, tra cui in particolare lo scivolo carrabile, la centrale termica, il vialetto pedonale e il locale rifiuti, distinti con il subalterno "1" quali beni comuni non censibili

Confini: L'appartamento P1 e il piano Sottotetto (al secondo piano), in unico corpo, confinano per due lati con prospetto sul subalterno 3, per un terzo lato con i subalterni 9 e 8 e per un quarto lato con i subalterni 5 e 6. Il ripostiglio al piano interrato confina per un lato con il subalterno 14, per un secondo lato con il subalterno 4, per un terzo lato con terrapieno e per un quarto lato con terrapieno e con i subalterni 2 e 3.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx, foglio 5, particella 4828, subalterno 14, scheda catastale sì, indirizzo Via Bloch n. snc, piano S1, comune Spirano, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 15 mq, rendita € 26,03

Derivante da: Si rimanda a quanto sopra descritto

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Si rimanda a quanto sopra descritto

Confini: Il box confina per un lato con il subalterno 1, per un secondo lato con il subalterno 15, per un terzo lato con i subalterni 4, 7 e 3, per un quarto lato con il subalterno 13.

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

Parziale corrispondenza per l'appartamento, in quanto, nell'atto di pignoramento, è indicato solo piano S1, invece di piano S1-T-1-2.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili si trovano in una zona caratterizzata da un tessuto residenziale (edifici unifamiliari e piccoli condomini) a circa 1 km dal centro urbano dove si trovano i principali servizi pubblici (municipio, ufficio postale, scuole) e la chiesa parrocchiale.

Caratteristiche zona: semicentrale 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: negozi di vicinato (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo 15 km.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi Naturalistica "I Montagnè" a Spirano; Santuario e Parco di San Rocco a Spirano. .

Attrazioni storiche: Resti del Castello Suardi e Torre medioevale di via Misericordia a Spirano, Rocca Viscontea di Urganò (4,5 km), Palazzo Visconti a Brignano Gera d'Adda (6,5 km)..

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio) a 14 km, Fermata dell'auto 14 km, Fermata dell'autobus (linea ex-traurbana) a 500 m, Stazione ferroviaria Verdello-DASmine a 7 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento e Autorimessa**

L'edificio in cui sono localizzati i beni oggetto di pignoramento, è costituito da 8 appartamenti, accessibili da vialetto pedonale comune, e 8 autorimesse, accessibili da corsello comune

L'appartamento, cui si accede mediante scala esclusiva esterna al piano terra, è posto al piano primo e secondo; i due piani sono collegati mediante scala interna, ed individua, secondo la documentazione comunale e catastale in atti, un monolocale composto da: soggiorno-letto, cucina, bagno con antibagno e due terrazzi al piano primo; e da disimpegno; tre locali sottotetto/ripostigli e un terrazzo al piano secondo, con annesso ripostiglio/disimpegno al piano interrato, collegato all'appartamento da scala esterna esclusiva. Il ripostiglio al piano interrato, così indicato catastalmente, individua anche il disimpegno/corridoio di collegamento con l'autorimessa posta al piano interrato.

Le unità immobiliari di cui trattasi, sono identificate al n. 6, nella documentazione comunale.

Di fatto, i tre locali Ripostigli/Sottotetto 1, 2, 3 al Piano Secondo, individuano tre locali adibiti a fini abitativi, completi di impianti e finiture come l'appartamento al Piano Primo, e, nello specifico individuano: 1 bagno e 2 camere con aria condizionata.

Inoltre nel ripostiglio a sud (Sottotetto 1), non risultano realizzate le due porzioni divisorie, in prossimità della finestra, indicate come "armadio fisso"

Infine, nel Piano Interrato, risulta realizzata porta di separazione tra la scala esterna esclusiva d'accesso al disimpegno/corridoio al box.

In merito alle difformità riscontrate, si rimanda agli appositi paragrafi

Superficie complessiva di circa mq **126,46**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 6 nella documentazione in atti comunali; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Primo 2.70 m, Box 2.40; Sottotetto h min 1.80 (doc. in atti)

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Si rileva al Piano Primo: mancanza zoccolino porzione parete scala -porta bagno. Piccolo buco nella porta antibagno. Mancata installazione porta del bagno

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: ad eccezione porta antibagno (presenz di un buco)
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano Primo
<i>Plafoni</i>	materiale: Soffitto con travi a vista condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano Secondo
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: esterna rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia Note: N.B. Locale cucina è senza lavello

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA n. 70/2007 e successive varianti.

Intestazione: xxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/02/2009 al n. di prot. 1333

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bloch n.28/B

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1. I tre locali Ripostigli al Piano Secondo (Sottotetto 1, 2, 3- U.I. n. 6 in atti comunali), annessi all'appartamento con scala interna, di fatto individuano tre locali adibiti a fini abitativi, completi di impianti e finiture e, nello specifico: 1 bagno e 2 camere con aria condizionata. 2. Nel ripostiglio a sud (Sottotetto 1 in atti comunali), non risultano realizzate le due porzioni divisorie, in prossimità della finestra, indicate come "armadio fisso" 3. Nel Piano Interrato risulta realizzata porta di separazione tra la scala esterna esclusiva d'accesso al corridoio/disimpegno/ripostiglio e al box

Regolarizzabili mediante: Per i punti 1 e 2 necessita rimessa in pristino stato in atti comunali, ovvero della destinazione quale Locali Sottotetto/Ripostigli

Descrizione delle opere da aggiornare: Per il punto 3: Pratica in sanatoria per opere interne Cila per realizzazione della porta

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche pratica sanatoria, diritti segreteria, sanzioni	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bloch n.28/B

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT del Comune di Spirano approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale del 16/02/2012, n. 3 Il PGT ha assunto efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione
Zona omogenea:	edificati- Territori di trasformazione urbanistica-Ambito 10
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'Art.33
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica di lottizzazione per attuazione del Piano di Recupero a scopo residenziale denominato "Block",
Estremi delle convenzioni:	trascritta a Bergamo con nota in data 9 luglio 2002 ai nn. 30035/21755 a favore del Comune di Spirano, stipulata con atto ricevuto dal notaio Elio Luosi di Caravaggio in data 2 luglio 2002, Repertorio
Obblighi derivanti:	Si rimanda a tutte le norme in essa contenute
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Densità fondiaria Df = 0,40 mq. /mq.

Rapporto di copertura:	Rapporto di copertura Rc = 30%
Altezza massima ammessa:	Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 9,00 mt
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Si rimanda a quanto indicato nel paragrafo "Conformità Edilizia"

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bloch n.28/B

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto a quanto in atti comunali, nel Piano Interrato risulta realizzata porta di separazione tra la scala esterna esclusiva d'accesso al corridoio/disimpegno/ripostiglio e al box

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Porta piano interrato

Oneri di regolarizzazione	
<i>spese tecniche e diritti catastali</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si precisa quanto segue: Conformità Catastale verificata rispetto a quanto in atti comunali (ad eccezione di quanto sopra rilevato): Difformità catastale rispetto allo stato di fatto (per cui si rimanda al paragrafo "Conformità Edilizia)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: xxxxx nato a xxxxxxxxx, il 10 xxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxx, per la quota di ½ di piena proprietà in separazione dei beni, da xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxx, titolare della quota di ½ di piena proprietà in separazione dei beni, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxx di Bergamo (BG) in data 23.03.2012 rep. n.22844/9194 e trascritto a Bergamo in data 02.04.2012 al n. 9618 reg.part.

Per effetto del suddetto atto, il signor xxxxxxxxxx, già titolare della quota di un mezzo delle porzioni in oggetto, ne diviene unico ed esclusivo proprietario.

Precisazioni: si segnala Convenzione matrimoniale di separazione dei beni, a rogito notaio xxxxxxxxxx di Bergamo in data 23 marzo 2012, Repertorio n. 22843/9193, trascritto a Bergamo il 02.04.2012, n. 14730 reg.gen e n. 9617 reg.part. Nel Quadro D di detta formalità è specificato: con l'atto qui trascritto, hanno convenuto che il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione dei beni, assumendo e conservando ciascuno dei coniugi la titolarità esclusiva dei beni che ciascuno di essi acquirerà in costanza di matrimonio.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx, il xxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxx, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxx, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per averlo acquistato dalla società xxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxx, con atto di compravendita del 13 febbraio 2009, notaio xxxxxxxxxx di Bergamo, Repertorio n. 17693/5297, registrato a Bergamo il 20 febbraio 2009 al n. 2577 serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 20 febbraio 2009 ai nn. 9425/4911.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxx, titolare della quota 1/1 di piena proprietà, da xxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxx, titolare della quota 1/1 di piena proprietà del terreno su cui sono stati poi edificati gli immobili (dati catastali identificativi terreno all'epoca,

Fg 9, mappali 4425, 4449 e 4460), in virtù di Atto di Compravendita del 14.09.2007, a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxx di Bergamo, Repertorio n. 15031/3815, trascritto a Bergamo il 20.09.2007 al n. 58140 reg.gen e n. 33382 reg.part.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, titolare della quota 1/1 di piena proprietà del terreno (dati catastali identificativi terreno all'epoca Fg 9, mappali 579 e 580), da parte di xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxx, in virtù di scrittura privata del 28.05.2002, a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxx di Bergamo, Repertorio n. 43584/16237, trascritto a Bergamo il 06.06.2002 al n. 24406 reg.gen e n. 17856 reg.part.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx titolare della quota 1/1 di piena proprietà del terreno (dati catastali identificativi terreno all'epoca Fg 9, mappali 578), da parte di xxxxxxxxxxxx con sede in Spirano, CF xxxxxxxxxxxx2, in virtù di scrittura privata del 15.03.2002, a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxx di Bergamo, Repertorio n. 42604, trascritto a Bergamo il 22.03.2002 al n. 13082 reg.gen e n. 9634 reg.part.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-Convenzione urbanistica di lottizzazione per attuazione del Piano di Recupero a scopo residenziale denominato "Block", trascritta a Bergamo con nota in data 9 luglio 2002 ai nn. 30035/21755 a favore del Comune di Spirano e contro xxxxxxxxxxx srl con sede in xxxxxxxx, stipulata con atto a rogito notaio xxxxxxxxxxx di Caravaggio in data 2 luglio 2002, Repertorio n. 44191, registrato a Treviglio il 10 luglio 2002 al n. 1146 serie 1.

-Atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto a Bergamo con nota in data 31 ottobre 2006 ai nn. 67809/39865 a favore del Comune di Spirano, stipulato con atto autenticato dal notaio xxxxxxxxxxx di Ugnano in data 20 ottobre 2006, Repertorio n. 43068, registrato a Treviglio il 31 ottobre 2006 al n. 4003 serie 2, in forza del quale la società Immobiliare Euro 3000 S.r.l. si obbligava a mantenere inalterato il volume massimo consentito edificabile di ogni singolo lotto facente parte del piano di recupero "Block";

-Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a Bergamo con nota in data 20 febbraio 2009 ai nn. 9426/1548 a favore di xxxxxxxxxxx. e contro i signori xxxxxxxxxxx, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e xxxxxxxxxxx, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, a rogito Notaio xxxxxxxxxxx di Bergamo, del 13.02.2009, Repertorio n. 17694/5258, Importo ipoteca Euro 308,790,00; Importo capitale Euro 154.395,00, durata 30 anni

Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di xxxxxxxxxxx, con sede in Torino, CF xxxxxxxx, contro xxxxxxxx, titolare della piena proprietà, nato a xxxxxxxx, il 10 giugno 1978, codice fiscale xxxxxxxxxxx, a rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Bergamo in data 08.02.2023 al n. rep 943, trascritto a Bergamo in data 22.02.2023 ai nn.9721/6613.

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:
no

Spese di gestione condominiale:

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 insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Quote proporzionali delle parti comuni dell'edificio, tra cui in particolare lo scivolo carrabile, la centrale termica, il vialetto pedonale e il locale rifiuti, distinti con il subalterno "1" quali beni comuni non censibili. Regolamento di Condominio vigente che, con le annesse tabelle millesimali è stato allegato sotto la lettera "B" ad atto ricevuto in data 9 febbraio 2009 dal notaio Lavinia Delfini di Bergamo, Repertorio n. 17654, registrato a Bergamo il 13 febbraio 2009 al n. 2222 serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 13 febbraio 2009 ai nn. 8018/4270

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 e Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P1	sup lorda di pavimento	55,14	1,00	55,14
Appartamento P2 (Sup. Accessoria in atti comunali)	sup lorda di pavimento	49,34	0,70	34,54
n. 2 Balconi P1	sup lorda di pavimento	10,05	0,33	3,32
n. 1 balcone P2	sup lorda di pavimento	6,93	0,33	2,29
Ripostiglio/Corridoio P.interrato	sup lorda di pavimento	5,00	0,10	0,50
		126,46		95,78

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.

Accessori:

Appartamento e Autorimessa 1. Box	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq sup. catastale mq Valore a corpo: € 8000
--------------------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Stante l'aspetto funzionale e planimetrico, gli immobili non possono essere diversamente divisi.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il debitore non è risultato reperibile. L'accesso della scrivente per il sopralluogo, è avvenuto con l'ausilio del Custode

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Nella valutazione sono stati considerati aspetti, quali: il contesto, la tipologia, la superficie, l'esposizione, il livello di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, oltre al momento non propriamente favorevole del mercato.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Spirano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il Borsino immobiliare; quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate di Bergamo; indagini presso agenzie immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1100 €/mq ..

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento e Autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Spirano (BG), Via Bloch n.28/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.369,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P1	55,14	€ 1.100,00	€ 60.654,00
Appartamento P2 (Sup. Accessoria in atti comunali)	34,54	€ 1.100,00	€ 37.994,00
n. 2 Balconi P1	3,32	€ 1.100,00	€ 3.652,00
n. 1 balcone P2	2,29	€ 1.100,00	€ 2.519,00
Ripostiglio/Corridoio P.interrato	0,50	€ 1.100,00	€ 550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.369,00
Valore corpo			€ 105.369,00
Valore accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 113.369,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.369,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e Autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	95,78	€ 113.369,00	€ 113.369,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.005,35
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (ipotizzate):	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 90.863,65
Valore diritto e quota	€ 90.863,65

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.863,65
---	--------------------

Allegati

- 1.VISURE
- 2.CARTOGRAFIA CATASTALE
- 3.PGT
- 4.PRATICHE EDILIZIE
- 5.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PER LA SOLA COPIA DESTINATA AL TRIBUNALE:
 -CHECK LIST
 -DICHIARAZIONE INOLTRO PERIZIA ED ALLEGATI
 -DESCRIZIONE LOTTO PER LA VENDITA
 -NOTA COMPENSI

22-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Sparaco