

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 226/2023**

**PROMOSSA DA**

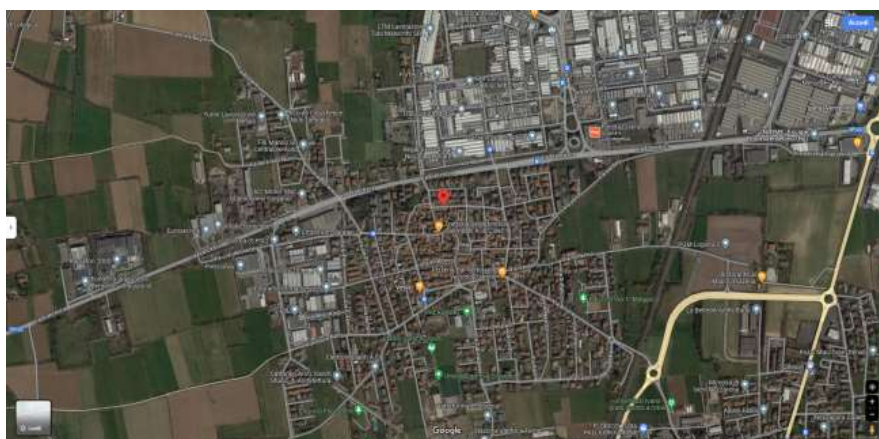
OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Danesi  
**Codice fiscale:** DNSFBA67D13A794F  
**Studio in:** Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano  
**Telefono:** 035 825323  
**Fax:** 035 827799  
**Email:** [architetto.danesi@gmail.com](mailto:architetto.danesi@gmail.com)  
**Pec:** [fabio.danesi@archiworldpec.it](mailto:fabio.danesi@archiworldpec.it)

---

Beni in **Ciserano (BG)**  
Località/Frazione  
via Circonvallazione n°65

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento con box

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Appartamento con Box.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Appartamento con Box.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: Appartamento con Box.....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: Appartamento con Box.....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: Appartamento con Box.....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo:.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: Appartamento con Box.....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: Appartamento con Box.....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 20-02-2024 alle 10.00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Danesi

**Data nomina:** 08-06-2023

**Data giuramento:** 09-06-2023

**Data sopralluogo:** 26-10-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Lo scrivente, a seguito del ricevimento dell'incarico, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile di proprietà dell'esecutata.

Beni in Ciserano (BG)  
via Circonvallazione n°65

## Lotto: 001 - Appartamento con box

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

**Identificativo corpo: Appartamento con Box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Circonvallazione n°65**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: BAFFI MARIA ANGELA, nata a Treviglio (BG) il 02/02/1974 c.f. BFFMNG74B42L400D, foglio 5, particella 1429, subalterno 12, scheda catastale conforme, indirizzo via Circonvallazione 65, comune Ciserano, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 91 mq, rendita € 253,06 €

Derivante da: Atto del 08/05/2008, Pubblico Ufficiale Luosi Elio, sede Caravaggio (BG), Repertorio 74590 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 18355.1/2008 Reparto PI di Bergamo in atti dal 13/05/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dall'atto notarile, "le unità immobiliare urbane partecipano altresì alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni per Legge e per la destinazione, fra le quali sono da intendersi ricompresi l'area sulla quale sorge il fabbricato e i vani posti al piano interrato, il tutto come meglio precisato nella scrittura privata autenticata dal Notaio Raffaele Catri di Treviglio in data 15 marzo 1989 n. 144.261 di repertorio, registrata a Treviglio il 4 aprile 1989 al n. 390 Mod. 2V e trascritta a Bergamo il 12 aprile 1989 ai nn. 10391/7634.

Confini: confini da nord in senso orario APPARTAMENTO: proprietà comune, andito e scala comune, proprietà comune, cortile comune confini da nord in senso orario CANTINA: altra proprietà, disimpegno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: BAFFI MARIA ANGELA, nata a Treviglio (BG) il 02/02/1974 c.f. BFFMNG74B42L400D, foglio 5, particella 1712, subalterno 4, scheda catastale conforme, indirizzo via Circonvallazione 65, comune Ciserano, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 26,03 €

Derivante da: Atto del 08/05/2008, Pubblico Ufficiale Luosi Elio, sede Caravaggio (BG), Repertorio 74590 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 18355.1/2008 Reparto PI di Bergamo in atti dal 13/05/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dall'atto notarile, "le unità immobiliare urbane partecipano altresì alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni per Legge e per la destinazione, fra le quali sono da intendersi ricompresi l'area sulla quale sorge il fabbricato e i vani posti al piano interrato, il tutto come meglio precisato nella scrittura privata autenticata dal Notaio Raffaele Catri di Treviglio in data 15 marzo 1989 n. 144.261 di repertorio, registrata a Treviglio il 4 aprile 1989 al n. 390 Mod. 2V e trascritta a Bergamo il 12 aprile 1989 ai nn. 10391/7634.

Confini: confini da nord in senso orario BOX: altra proprietà, proprietà comune.

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

C'è la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

**Servizi offerti dalla zona:** biblioteca comunale (ordinaria), servizi di vicinato (ordinaria)

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali

**Importanti centri limitrofi:** Dalmine.

**Attrazioni paesaggistiche:** aree per passeggiate.

**Attrazioni storiche:** Castello di Urganò .

**Principali collegamenti pubblici:** SP 122 Via Francesca 450 m, SP 42 1,9 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento con Box**

L'appartamento è situato al piano secondo di un immobile costituito da tre piani fuori terra e uno interrato. L'appartamento è costituito da zona giorno, disimpegno, bagno, n.2 camere e balcone.

L'immobile dispone inoltre di una cantina di proprietà esclusiva posta al piano interrato, e di un locale centrale termina, in comune con altre unità immobiliari.

Superficie complessiva di circa mq **118,90**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85 metri

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 si trova in condizioni generali di manutenzione discrete

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>

	Riferito limitatamente a: cantina al piano interrato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1989
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	ordinario
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1989
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</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



cucina



bagno



camera



camera



esterno

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1574/71 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: trasformazione di una stalla e portico in magazzino

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/06/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 18/12/1971 al n. di prot. 1574

**Numero pratica: 457**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/02/1989 al n. di prot. 457

**Numero pratica: 492/64**

Intestazione: OMISSIS



Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: nuova costruzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 18/01/1965 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 14/03/1968 al n. di prot. 6

**Numero pratica: 2853/89**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione edilizia per opere minori  
 Per lavori: formazione balcone e trasformazione finestre in porte  
 Oggetto: opere minori  
 Presentazione in data 16/05/1989 al n. di prot.  
 Rilascio in data 22/06/1989 al n. di prot. 2853

**Numero pratica: 48/96**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione edilizia per opere minori  
 Per lavori: Formazione passo pedonale per il condominio  
 Oggetto: opere minori  
 Presentazione in data 14/06/1996 al n. di prot.  
 Rilascio in data 01/08/1996 al n. di prot. 5178

**Numero pratica: 7735/02**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: rifacimento rete scarico acque e pavimentazione cortile comune  
 Oggetto: manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 22/11/2002 al n. di prot. 7735

**Numero pratica: 1574/71**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: trasformazione di una stalla e portico in magazzino  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 08/06/1971 al n. di prot.  
 Rilascio in data 18/12/1971 al n. di prot. 1574

**Numero pratica: 492/64**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: nuova costruzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 18/01/1965 al n. di prot. 492/64  
 Abitabilità/agibilità in data 14/03/1968 al n. di prot. 6

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento con Box.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Circonvallazione n°65**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni: è stata demolita la parete di separazione tra ingresso e zona giorno ed è stato ricavato un disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte

Regolarizzabili mediante: CILA diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da aggiornare: distribuzione degli spazi interni

Oneri di regolarizzazione	
CILA	€ 650,00

Totale oneri: € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Appartamento con Box.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Circonvallazione n°65**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera CC n. 15 del 28/05/2013, efficace dal 18/09/2013
Ambito:	TRC-b: Tessuto residenziale consolidato H max 10,5 m
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, 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:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	50,00 mq di s.l.p.

Altro:	Nell'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano delle Regole viene specificato che 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..
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento con Box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Circonvallazione n°65**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni: è stata demolita la parete di separazione tra ingresso e zona giorno ed è stato ricavato un disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da aggiornare: rifacimento della scheda catastale dell'appartamento conforme alla situazione attuale: eliminazione della parete di separazione tra ingresso e zona giorno e creazione di un disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni	€ 501,00
<b>Totale oneri: € 501,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Non si è rilevata la conformità catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/05/2008**. 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 08/05/2008 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**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270000; Importo capitale: € 150000; Note: L'ipoteca volontaria è a favore della Banca di Bergamo spa. A seguito di cessioni, conferimenti e cambi di nome riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, la Banca di Bergamo spa è diventata la attuale AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/05/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con 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:** Appartamento con Box

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ciserano (BG), via Circonvallazione n°65**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 448.77.

**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:** 295.49. Dalla dichiarazione dell'Amministratore del Condominio "Circonvallazione" in cui è posto l'immobile oggetto della presente procedura, l'esecutata ha un debito pregresso dovuto a spese insolute di € 278,69. Per l'anno in corso, a fronte di un totale da versare di € 727,46 (costituito da € 448,77 consuntivo 2023 + € 278,69 di debito pregresso), alla data di redazione della presente perizia (30/10/2023) il totale delle spese condominiali ancora da versare da parte dell'esecutata è pari a € 295,69.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Dall'atto notarile, "le unità immobiliare urbane partecipano altresì alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni per Legge e per la destinazione, fra le quali sono da intendersi ricompresi l'area sulla quale sorge il fabbricato e i vani posti al piano interrato, il tutto come meglio precisato nella scrittura privata autenticata dal Notaio Raffaele Catri di Treviglio in data 15 marzo 1989 n. 144.261 di repertorio, registrata a Treviglio il 4 aprile 1989 al n. 390 Mod. 2V e trascritta a Bergamo il 12 aprile 1989 ai nn. 10391/7634".

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'appartamento è posto al piano secondo di un immobile privo di ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non si è rilevata la presenza di particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

**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 si è rilevata la presenza di vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Non si è rilevata la presenza di cause in corso, né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento con Box

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nella presente sezione sono state inserite le superfici dell'appartamento che si sviluppa al piano secondo, compresi il balcone e la cantina posta al piano interrato di proprietà esclusiva. Il box di proprietà degli esecutati e oggetto della presente procedura esecutiva è stato valorizzato a corpo come accessorio dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano secondo	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
Balcone	sup lorda di pavimento	11,00	0,33	3,63

Cantina esclusiva piano interrato	sup lorda di pavimento	9,90	0,50	4,95
		<b>118,90</b>		<b>106,58</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: semestre 1 - anno 2023

Zona: Ciserano centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 880

Valore di mercato max (€/mq): 1100

#### **Accessori:**

Appartamento con Box 1. Box	Identificato al n. mappale 1712 sub 4 Posto al piano interrato Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq Destinazione urbanistica: Garage Valore a corpo: € <b>12000</b>
--------------------------------	--

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I beni non sono comodamente divisibili

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata

##### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ciserano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ciserano ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2023, semestre 1, comune di Ciserano, zona centrale/centro abitato, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 880 €/mq, massimo 1100 €/mq.;;

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2023, edizione 29: Comune di Ciserano, immobili 21-50 anni: valore minimo 400,00 €/mq, valore massimo 800,00 €/mq..

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Appartamento con Box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Ciserano (BG), via Circonvallazione n°65**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.580,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano secondo	98,00	€ 1.000,00	€ 98.000,00
Balcone	3,63	€ 1.000,00	€ 3.630,00
Cantina esclusiva piano interrato	4,95	€ 1.000,00	€ 4.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.580,00
Valore corpo			€ 106.580,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 118.580,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.580,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con Box	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	106,58	€ 118.580,00	€ 118.580,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.929,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.151,00

#### **Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 111.500,00

Valore diritto e quota € 111.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **111.500,00**

**Allegati**

- 1\_Certificato stato libero esegutata
- 2\_Visure catastali storiche
- 3\_Schede catastali
- 4\_Atto di acquisto
- 5\_Documentazione Fotografica
- 6\_Pratiche edilizie
- 7\_Spese condominiali

10-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Fabio Danesi**