

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 512/2023

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

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 **Almenno San Bartolomeo (BG)**

Località/Frazione

Via Fratelli Manzoni n. 61

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento con giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Creditore Procedente: xxxxxxxxxxxx

Esecutato: xxxxxxxxxxxxxxxx

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Sparaco

Beni in **Almenno San Bartolomeo (BG)**
Via Fratelli Manzoni n. 61

Lotto: 001 - Appartamento con giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Fratelli Manzoni n. 61

Quota e tipologia del diritto

1/2 di xxxxxxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

Quota e tipologia del diritto

1/2 xxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: CRTDMR77C63Z129I

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxx, foglio 9, particella 6053, subalterno 705, scheda catastale sì, indirizzo Via F.lli Manzoni, 38, piano S1-T-1-2, comune Almenno S.Bartolomeo, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,0, superficie 135 mq, rendita € 292,83

Confini: In unico corpo: da un lato a.u.i. mapp 6052, da un secondo lato via F.lli Manzoni, da un terzo lato a.u.i mapp 6051

Note: Si precisa che il civico è n. 61 non n. 38

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 9, particella 6053, subalterno 704, scheda catastale sì, indirizzo Via F.lli Manzoni, 38, piano S1, comune Almenno S.Bartolomeo, categoria C/2, classe 2, consistenza 5,00, superficie 7,00, rendita € € 5,94

Confini: da un lato mapp 6052, da un secondo lato autorimessa sub 703, da un terzo lato bcnc sub 701

Note: Si precisa che il civico è n. 61 non n. 38

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx, foglio 9, particella 6053, subalterno 703, scheda catastale sì, indirizzo Via F.lli Manzoni, 38, piano S1, comune Almenno S.Bartolomeo, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie 13 mq, rendita € € 11,36

Confini: Da un lato locale deposito sub 704; da un secondo lato autorimessa sub 702, da un terzo lato bcnc sub 701

Note: Si precisa che il civico è n. 61 non n.38

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxx, foglio 9, particella 6053, subalterno 702, scheda catastale sì, indirizzo Via F.lli Manzoni, 38, comune Almenno S.Bartolomeo, categoria C/6, classe 2, consistenza 18,00, superficie 20,00, rendita € €18,59

Confini: da un lato mapp 6051; da un secondo lato sub 703, da un terzo lato bcnc sub 701

Note: Si precisa che il civico è n. 61 non n.38

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 9, particella 6053, subalterno 701, scheda catastale no perchè trattasi di BCNC, indirizzo Via F.lli Manzoni, 38, piano S1-T, comune Almenno S.Bartolomeo

Confini: Da un lato subb 705 e strada via F.lli Manzoni; da un secondo lato a.u.i; da un terzo lato sub 702,703,704

Note: Trattasi di Bene comune non censibile (accessi e corsello) ai subb 702, 703, 704 e 705. Si precisa che il civico è n. 61 non n.38

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

Si ad eccezione del n. civico, indicato n. 38 catastalmente, n. 61 nell'atto di pignoramento come risulta di fatto

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

Il territorio comunale si estende per quasi trenta ettari e offre numerosi sentieri ciclopedonali. È un luogo di incontro per gli appassionati di mountain bike e trekking, soprattutto in estate. Inoltre, il territorio comunale collega la campagna al confine sud con il territorio montano a nord. In pochi minuti si possono raggiungere i principali servizi e negozi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale 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: supermercato (1.18 km) (buona), poste (0.36 km), (buona), scuola (0.43 km) (buona), banca (2.5 km) (buona), bar (0.71 km), (buona), fermata autobus (0.21 km) (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Oasi del Brembo.

Attrazioni storiche: siti storici (1.64 km). In particolare da evidenziare: la Rotonda di San Tomè, un monumento romanico a pianta circolare, .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento con giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio**

Le unità immobiliari sono localizzate in Almenno San Bartolomeo, via F.lli Manzoni n. 61. In merito al sub 705, ovvero l'unità abitativa localizzata al piano seminterrato, rialzato, primo, secondo (sottotetto) con annesso giardino esclusivo, si precisa che, di fatto, non si tratta di una porzione di villetta a schiera, bensì di una porzione all'interno di una villa unica divisa letteralmente a metà, non fisicamente, bensì catastalmente ed in termini di proprietà.

Alle porzioni oggetto di pignoramento, di fatto, si accede, dall'esterno, attraverso cancello, percorso pedonale, porta d'ingresso comuni al mappale adiacente (mapp. 6052), che individua l'altra metà dalla villa, di cui trattasi.

Internamente, è localizzato un disimpegno e un vano scale comune all'altra metà della villa, in corrispondenza di tutti i piani, su cui si affacciano i singoli locali, sia della porzione oggetto di pignoramento, sia di quella non oggetto di pignoramento, di altra proprietà.

Pertanto, il passaggio da un locale all'altro, oltre che la fruizione e la vivibilità di tutti i locali al piano, e tra un piano e l'altro, sono privi di privacy, sia per le porzioni oggetto di pignoramento, sia per le altre porzioni in quanto, non essendo collegate internamente, sono fruibili solo attraverso l'unico percorso comune indicato.

Tale ripartizione ed individuazione di due distinte proprietà, secondo le informazioni acquisite dai proprietari ed abitanti della porzione residua, deriva dal fatto che la villa, costruita negli anni Cinquanta, è stata effettivamente concepita, fin dall'origine, come villa unica, condivisa da due nuclei familiari, legati da vincolo di parentela. Di fatto, gli elaborati grafici in atti comunali, risalenti all'anno di realizzazione (1955), rispecchiano la tipologia edilizia e distribuzione interna individuata, quale villa singola.

Ai fini di una migliore comprensione di quanto descritto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata, in cui sono state evidenziate graficamente le porzioni oggetto di pignoramento, precisando che la rappresentazione, è puramente indicativa e descrittiva.

Per quanto riguarda l'individuazione e destinazione dei vari locali, l'unità abitativa sub 705, allo stato di fatto, risulta così composta: Piano Rialzato - n. 2 locali destinati a camera, di cui una con balcone. In merito, si precisa che, nella documentazione catastale, il locale prospettante il giardino di proprietà esclusiva, è

destinato a cucina; mentre, di fatto, la cucina è stata realizzata al Piano seminterrato, in luogo del locale identificato come ripostiglio, come si evince dalla parete piastrellata e dotata di impianti di scarico; al piano rialzato, prospettante direttamente il vano scale comune, è localizzato il bagno adiacente al bagno di altra proprietà, in merito al cui accesso con percorso comune, si è già descritto in precedenza. Si precisa che, nell'interpiano tra il Piano Rialzato ed il Piano Primo, in corrispondenza del prospetto interno, è localizzato un ampio terrazzo comune alle due distinte proprietà della villa. Piano Primo - n. 2 locali destinati a camera di cui una, prospettante il cortile interno, dotata di balcone; oltre a balcone in comune con proprietà adiacente, in corrispondenza prospetto su via F.lli Manzoni. Piano Secondo: porzione di sottotetto con accesso comune alla proprietà adiacente e non diviso fisicamente dalla porzione di altra proprietà. Piano Seminterrato - n. 2 due cantine e n. 1 ripostiglio (di fatto destinazione d'uso diversa, come sopra indicato) e porzione di ripostiglio in comune con la proprietà adiacente, non suddiviso fisicamente. In corrispondenza del sottoscala, è localizzato un bagno esterno con accesso dal cortile.

Come già evidenziato nelle descrizioni anche degli altri piani, tutte le suddivisioni descritte sono individuate catastalmente ed in termini di proprietà, ma non fisicamente.

Le altre unità immobiliari oggetto di pignoramento, individuano n. 3 locali accessori esterni: due autorimesse comunicanti internamente tramite apertura nella parte divisoria, ed un locale ripostiglio/locale deposito. Le 4 unità immobiliari sopradescritte, prospettano internamente sull'area che individua gli accessi ed il corsello (sub 701), comune a tutte le porzioni oggetto di pignoramento

Superficie complessiva di circa mq **259,51**

E' posto al piano: Seminterrato, Rialzato, Primo, Secondo (Sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1955

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 PR e P1; 2.20 P. Semint

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Pareti Finiture esterne rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: lastre di pietra condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: esterna rivestimento: granito condizioni: buone

Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone
-------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	La caldaia è stata rimossa

3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: Sigg. xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/05/1955 al n. di prot.

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Per lavori: Costruzione nuovo garage

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/1981 al n. di prot.

NOTE: Si evidenzia che la pratica descritta, interessa il garage della porzione di villa dell'altra proprietà (non pignorata); pratica ed. qui comunque richiamata sia ai fini di completezza, sia per la rappresentazione planimetrica dello stato di fatto in atti comunali di tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, da cui si evincono l'ingombro e la sagoma delle stesse, come di fatto esistenti.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento con giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Fratelli Manzoni n. 61**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano delle difformità edilizie interne ed esterne, relativamente alla variazione/realizzazione di alcuni tavolati interni; ad alcune modifiche aperture prospetti con apertura porta finestra lato est nel locale seminterrato (Ripostiglio grande di fatto Cucina); alla realizzazione di bagno esterno in luogo del ripostiglio indicato in atti

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere edilizie sopradescritte sono sanabili. Le destinazioni d'uso, invece, devono essere ripristinate come in origine (ovvero locali accessori e non abitativi)

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche pratica edilizia, sanzioni, diritti segreteria	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento con giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Fratelli Manzoni n. 61**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del CC n. 18 del 20.04.2009
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato, B3- ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento in zone di pianura. B3/1: Normativa speciale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 NTA- AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO IN ZONE DI PIANURA – B3 Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente di pianura, e dotati di tutte le principali infrastrutture. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il soprizzo e la nuova edificazione dei lotti ineditati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, la successiva ricostruzione, se non fedele, dovrà rispettare i limiti di densità fondiaria definiti dall'ambito. I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti Densità fondiaria: $I_f = mc./mq. 1,10$ Altezza massima: $H = m. 8,50$ Distanza dai confini: $dc = m. 5,00$ Distanza fra gli edifici: $de = m. 10,00$ Normativa speciale B3/1 Quest'area è ricompresa all'interno del PII Parco Fluviale del Brembo. Quest'ambito, alla scadenza della convenzione in essere, sarà soggetto al contenimento dello stato di fatto, senza possibilità di ulteriori aumenti volumetrici.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento con giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Fratelli Manzoni n. 61**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Di seguito il contenuto della certificazione notarile in atti del Tribunale:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [redacted], Notaio in Almenno San Salvatore, del 11/06/2008 rep.65834/30445, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 16/06/2008 al n. 22587 di formalità; **favore:** [redacted] nato in [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [redacted] il 23/03/1977 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; **contro:** [redacted] nato a Almenno il 24/03/1953 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [redacted] nata a Almenno il 24/03/1957 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. [redacted] Notaio in Bergamo, del 08/04/1981 rep.12509, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 06/05/1981 al n. 9125 di formalità; **favore:** [redacted] nato a [redacted] [redacted] 3 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [redacted] nata a Almenno il 24/03/1957 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; **contro:** Pessina Francesco nato a [redacted] (BG) il [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-**Ipoteca volontaria n. 7663 del 16.06.2008** a favore di xxxxxxxxxxxx. con sede in Milano, via xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxx, Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxx Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx (entrambi nel ruolo di debitore ipotecario); Importo € 210.000,00 di cui € 140.000,00 per Capitale, derivante da concessione di utuo fondiario.; durata 30 anni, come da atto notarile a rogito dott xxxxxxxxxxxx, notaio in xxxxxxxxxxxx, in data 11.06.2008 rep. 65835/30446

-**Pignoramento immobiliare n 40437 del 27.10.2023** a favore di xxxxxxxxxxxx , con sede in via Vittorio alfieri n. 1 Cologniano, contro xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx, Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 e xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxx Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxl, per la quota di 1/2- Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo, in data 19.10.2023, rep. 7987

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 insolute alla data della perizia: /

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Limitatamente al sub 705 per la presenza di scala esterna di accesso ; gli altri immobili sono accessibili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Come evidenziato nel paragrafo relativo alla descrizione dell'unità abitativa pignorata sub 705, il passaggio da un locale all'altro, oltre che la fruizione e la vivibilità di tutti i locali al piano, e tra un piano e l'altro, sono privi di privacy, sia per le porzioni oggetto di pignoramento, sia per le altre porzioni in quanto, non essendo collegate internamente, sono fruibili solo attraverso l'unico percorso comune, individuato dal vano scale e dal disimpegno. Tale ripartizione ed individuazione di due distinte proprietà, all'interno di un'unica villa, senza la presenza di disimpegni riservati e privati, rende di fatto, molto problematica, allo stato attuale, la commerciabilità del bene stesso, in quanto il potenziale acquirente si troverebbe praticamente a convivere, in buona sostanza, "insieme" alla famiglia ad oggi residente e proprietaria dell'altra metà della villa.

Tale avvertenza è di fondamentale importanza ai fini della commerciabilità dell'intero lotto di vendita, risultando il bene sicuramente non molto appetibile per lo stato di fatto in cui si trova.

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 con giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento sub 5 PR e P1	sup lorda di pavimento	110,23	1,00	110,23
Piano Semint; Ripostiglio con finiture	sup lorda di pavimento	19,98	0,70	13,99
Piano semint. Cantine e Ripostigli	sup lorda di pavimento	32,00	0,10	3,20
Ripostiglio/ bagno esterno	sup lorda di pavimento	5,55	0,20	1,11
n. 2 Balconi (cad mq 2,06)	sup lorda di pavimento	4,12	0,33	1,36
Porzione terrazzo comune prospetto sud	sup lorda di pavimento	5,09	0,33	1,68
Porzione balcone comune prospetto nord	sup lorda di pavimento	1,35	0,33	0,45
Sottotetto	sup lorda di pavimento	52,33	0,10	5,23
Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	28,86	0,10	2,89
		259,51		140,13

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 con giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio 1. Accesso e corsello sub 701 (bcnc) comune ai subb 702,703,704,705	Posto al piano terra Valore a corpo: € 3500
Appartamento con giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio 2. Box sub 702	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq Valore a corpo: € 13000
Appartamento con giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio 3. Box sub 703	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq Valore a corpo: € 8500
Appartamento con giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio 4. Ripostiglio sub 704	Posto al piano terra Valore a corpo: € 850

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Stante l'aspetto planimetrico, l'immobile non può essere diversamente diviso.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Come risulta dalla certificazione anagrafica in atti del Tribunale, i debitori eseguiti sono stati cancellati dai registri anagrafici nazionali, in data 6.6.2023, per irreperibilità

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, per immobili al finito, pronti per essere immessi sul mercato. Da qui, è poi stata applicata una percentuale di decurtazione, trattandosi di un immobile in fase di ristrutturazione, da completare.

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 per-ritale.

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 Almenno S.Bartolomeo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito; osservatorio del mercato immobiliare di Bergamo.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200 (residenziale).

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento con giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Accesso e corsello sub 701 (bcnc) comune ai subb 702,703,704,705, con annesso Box sub 702, con annesso Box sub 703, con annesso Ripostiglio Almenno San Bartolomeo (BG), Via Fratelli Manzoni n. 61

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.168,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento sub 5 PR e P1	110,23	€ 1.200,00	€ 132.276,00
Piano Semint; Ripostiglio con finiture	13,99	€ 1.200,00	€ 16.788,00
Piano semint. Cantine e Ripostigli	3,20	€ 1.200,00	€ 3.840,00
Ripostiglio/ bagno esterno	1,11	€ 1.200,00	€ 1.332,00
n. 2 Balconi (cad mq 2,06)	1,36	€ 1.200,00	€ 1.632,00
Porzione terrazzo comune prospetto sud	1,68	€ 1.200,00	€ 2.016,00
Porzione balcone comune prospetto nord	0,45	€ 1.200,00	€ 540,00
Sottotetto	5,23	€ 1.200,00	€ 6.276,00
Giardino esclusivo	2,89	€ 1.200,00	€ 3.468,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.168,00
Valore corpo			€ 168.168,00
Valore accessori			€ 25.850,00
Valore complessivo intero			€ 194.018,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 194.018,00

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 giardino esclusivo, n. 2 autorimesse e n.1 Ripostiglio	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Accesso e corsello sub 701 (bcnc) comune ai subb 702,703,704,705, con annesso Box sub 702, con annesso Box sub 703, con annesso Ripostiglio	140,13	€ 194.018,00	€ 194.018,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 48.504,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 142.513,50
Valore diritto e quota	€ 142.513,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 142.513,50
---	---------------------

26-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Sparaco

Allegati

- 1.-----
- 2.CARTOGRAFIA CATASTALE
- 3.PGT
4. ELABORATI GRAFICI COMUNALI
- 5.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA