

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 540/2020

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Scola  
**Codice fiscale:** SCLMRC69H22A794T  
**Partita IVA:** 02782620161  
**Studio in:** Passaggio dei Canonici Lateranensi 9 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035233555  
**Email:** m.scola@studiopergreffiscola.it  
**Pec:** marco.scola@archiworldpec.it

Beni in **Comun Nuovo (BG)**

Località/Frazione

Via Cesare Battisti 3

**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento e cantina**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 30-09-2021 alle 09:15  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Scola  
**Data nomina:** 08-02-2021  
**Data giuramento:** 09-02-2021  
**Data sopralluogo:** 25-02-2021  
**Cronologia operazioni peritali:** Il giorno 25.02.2021 e il 29.07.2021 lo scrivente CTU effettuava l'accesso all' immobile sito in via Cesare Battisti 3, effettuando i rilievi planoaltimetrici. Accesso agli atti presso enti: il 15.02.2021 all' Agenzia delle Entrate, servizio Territorio e Pubblicità Immobiliare; il 23.02.2021 presso Ufficio tecnico e archivi comunali.

Beni in **Comun Nuovo (BG)**  
Via Cesare Battisti 3

## **Lotto: 001 - Appartamento e cantina**

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento via Cesare Battisti 3.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Battisti 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS, foglio 1, particella 52, subalterno 704, indirizzo Cesare Battisti 3, piano S1-1, comune Comun Nuovo, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 105 mq, rendita € Euro 340,86

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2013 protocollo n. BG0229583 in atti dal 02/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72037.1/2013) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2006 protocollo n. BG0285079 in atti dal 14/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28777.1/2006) - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/12/2005 protocollo n. BG0280498 in atti dal 14/12/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26726.1/2005) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2005 protocollo n. BG0224131 in atti dal 13/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20343.1/2005) - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO - Impianto meccanografico del 30/06/1987 TARIFFARIO

Confini: a Nord con corte interna - a Est con altre U.I. - a Sud con strada via Cesare Battisti - a Ovest con strada via Amedeo duca d'Aosta

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

Dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

### **2. DESCRIZIONE**

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

La zona in cui è inserito l'immobile è centrale rispetto al centro di Comun Nuovo, a carattere prevalente residenziale, con attività di terziario/commerciale con esercizi di vicinato.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**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:** autobus extraurbano 50 ml, SP 149 via Stezzano 400 ml, Sp 120 600 ml, SS

470 1000 ml

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento via Cesare Battisti 3**

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare inserito in condominio a destinazione prettamente residenziale, ad esclusione delle attività commerciali/terziarie poste al piano terra. L'appartamento è posto al piano primo, da cui si accede tramite scala condominiale servito anche da ascensore sempre condominiale. L'appartamento si compone di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e 3 camere, con balcone che corre perimetralmente per i lati Sud-Ovest del fabbricato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale con caloriferi in ghisa, l'impianto elettrico è sottotraccia con quadretto elettrico, ma visibilmente degradato e non a norma, sono presenti collegamenti aerei di fili elettrici tra le stanze assolutamente non a norma. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e tapparelle esterne, mentre le porte interne sono in legno e vetro, il portoncino d'entrata e in legno non blindato.

La pavimentazione dei locali è parte in marmo e parte di graniglia, tranne che nel bagno dove si rileva una pavimentazione in ceramica con rappezzi di diverse tipologie di piastrelle eseguite nel tempo, anche il rivestimento del bagno è in ceramica con evidenti segni di degrado, nella cucina è presente una porzione di rivestimento della parete in ceramica; le altre pareti sono intonacate e tinteggiate, anch'esse con numerosi segni di distacco della pittura e porzioni di intonaco, segno di scarsissima manutenzione nel tempo.

Nel bagno è presente un lavabo, i due sanitari, water e bidet e una vasca, sono presenti anche 2 lavatrici.

Per tutte le finiture sopra descritte si rimarca il pessimo stato manutentivo.

Superficie complessiva di circa mq **128,50**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 295

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Per quanto concerne lo stato manutentivo generale dell'intero condominio si può ritenere sufficiente, mentre l'appartamento in oggetto è in condizioni pessime, che necessita assolutamente di interventi manutentivi sostanziali specialmente sull'impiantistica

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: cancello pedonale entrata condominio
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetrocamera</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>pessime</b>

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: bagno e cucina
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non è stata rinvenuta certificazione di conformità</b> Note: essendo impianto condominiale centralizzato si ritiene che debba avere la conformità, almeno per la parte di produzione di energia relativa alla caldaia

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1970
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Si ritiene non a norma
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato condominiale
<i>Note</i>	essendo impianto di riscaldamento con centrale termica condominiale, si ritiene possa avere la conformità, anche se allo scrivente non è stata consegnato nessun certificato che lo attesti
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	essendo impianto condominiale, si ritiene possa avere la conformità, anche se allo scrivente non è stata consegnato nessun certificato che lo attesti
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 1100**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: nuova costruzione edificio civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/1968 al n. di prot. 1100

Rilascio in data 15/05/1968 al n. di prot. 1100

Abitabilità/agibilità in data 30/09/1971 al n. di prot.

NOTE: L'abitabilità era stata richiesta il data 23.03.1971 Prot. 1079 La pratica edilizia ha interessato l'intero Condominio

**Numero pratica: 1146**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere Minori

Per lavori: manutenzione straordinaria delle strutture della copertura

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 15/06/1992 al n. di prot. 2178

Rilascio in data 21/09/1992 al n. di prot. Reg. Costr. 31/1146 Prot 2178

NOTE: pratica edilizia che ha interessato l'intero Condominio

**Numero pratica: 1167**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere Minori

Per lavori: cambio destinazione d'uso da abitazione ad uffici

Oggetto: cambio destinazione uso

Presentazione in data 04/02/1993 al n. di prot. 522

Rilascio in data 11/05/1993 al n. di prot. P.E. 14/1167 -Prot. m. 522

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1993 al n. di prot. 11/93

**Numero pratica: 54**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia inizio attività -DPR n. 380 del 06/06/2001- art. 4 della L.R. 19/11/99 n. 22

Per lavori: cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione senza opere

Oggetto: cambio destinazione uso

Presentazione in data 05/10/2004 al n. di prot. 5547

Rilascio in data 03/11/2004 al n. di prot. 5547/EM/em

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Appartamento via Cesare Battisti 3.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Battisti 3****4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Appartamento via Cesare Battisti 3.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Battisti 3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	seconda variante al P.G.T. del comune di Comun Nuovo avviata ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., Delibera di Giunta Comunale n. 29 del 18.05.2012, con avviso pubblicato sul sito int
Zona omogenea:	TESSUTO STORICO ARCHITETTONICO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 16 –TESSUTO STORICO ARCHITETTONICO Tale zona è indicata nella tavola di Piano ed è individuata come Zona di Recupero e in essa



	<p>trovano applicazione i contenuti del presente articolo e le prescrizioni di intervento individuate con i gradi di intervento sugli edifici di cui all'art. seguente. Vi sono ammesse le operazioni di cui all'art. 27 lettera a,b,c,d,j della legge regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel Tessuto Storico Architettonico possono essere attuati previa autorizzazione o, per gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione. Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere rivolti: - alla salvaguardia dell'assetto morfologico; - alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie e degli organismi edilizi; - alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e nei limiti del possibile - dei modi costruttivi, in particolar modo per i fronti edilizi. Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni, senza incrementi di densità fondiaria o di altezza, purchè non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche originarie dei paramenti esterni e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura, e delle gronde e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e del contesto urbano antico. Soluzioni architettoniche innovative sono ammissibili solo se previste all'interno di un Programma Integrato di Intervento o di un Piano di Recupero. Parimenti le trasformazioni o ricostruzioni contestuali di più fabbricati e quindi aventi rilevanza urbanistica saranno ammesse solo se previste da un Piano Particolareggiato o da un Piano di Recupero, approvati ai sensi di Legge. Negli interventi di recupero del patrimonio esistente, ad eccezione delle demolizioni e ricostruzioni ammesse nell'ambito di un piano attuativo ai sensi dei precedenti commi, non potranno essere modificate le preesistenti altezze di colmo e di gronda. Non è ammessa l'installazione di attività produttive moleste o nocive, per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle del contesto urbano di antica formazione e comunque che non comportino interventi di ristrutturazione anche interna che non siano ammessi dalle presenti norme. Il P.G.T. individua gli interventi ammessi sugli edifici delle zone del Tessuto Storico Architettonico. GRADO 6° EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE E NUOVA EDIFICAZIONE. Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza. Salvo diverse indicazioni dei Piani Attuativi, dovranno essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento via Cesare Battisti 3.  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Battisti 3**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la scheda catastale non rappresenta nella totalità quanto rilevato in loco

Regolarizzabili mediante: DOCFA - variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Nella scheda catastale attuale è presente un diverso disegno degli spazi che interessano il disimpegno e la camera posta a Nord-Est e non è rappresentata la porta finestra nel soggiorno sul prospetto Ovest, nella cantina non è rappresentata la finestrella posta a Ovest

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>DOCFA variazione catastale</i>	€ 350,00
<b>Totale oneri: € 350,00</b>	

Note: Si rammenta che quanto rappresentato nella scheda catastale, rispetto allo stato dei luoghi evidenzia una piccola difformità interna relativa all'esatta disposizione dei tramezzi e che tale diversa suddivisione degli spazi non rispecchia quanto rilevato nelle licenze edilizie, altresì non è rappresentata la porta finestra nel soggiorno sul prospetto Ovest. Con la conseguenza che prima di effettuare la variazione catastale per quanto sopra descritto, dovrà necessariamente essere presentata pratica edilizia in sanatoria delle opere difformi rispetto all'ultima pratica edilizia rilevata presso l'ufficio tecnico del comune Comun Nuovo. Lo scrivente precisa che anche cantina debba essere rappresentata correttamente inserendo la finestrella sul lato Ovest e la giusta posizione della porta di accesso sul lato Nord, ora erroneamente disegnate sull'attuale scheda

Conformità catastale:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/05/1969 al 22/12/2005. 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.

Note: alla suindicata OMISSIS quanto sopra e' pervenuto in virtu' di scrittura privata autenticata per notar OMISSIS del 20/05/1969, rep. 54058/5385, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addi' 04/06/1969 ai nn.9242/7145;

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/12/2005 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.

Note: che il suddetto immobile risulta di proprietà di OMISSIS nato in SENEGAL il 10/03/1965 C.F.OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà, in separazione dei beni, e di OMISSIS nato in SENEGAL il 10/02/1952 C.F.OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà, in separazione dei beni, a loro pervenuto per acquisto da OMISSIS nata a COMUN NUOVO il 25/07/1923, in virtù di scrittura privata autenticata per notar OMISSIS del 22/12/2005, rep. 56889/9147, trascritta presso la Conservatoria di Bergamo addi' 17/01/2006 ai nn.2944/1896;

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/01/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 210000; Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Bergamo il 17/01/2006 ai nn.2945/771 atto notarile pubblico per notar OMISSIS (BERGAMO) del 22/12/2005, rep.56890/9148, per EURO 210.000,00 a garanzia di EURO 140.000,00 contro OMISSIS nato in SENEGAL il 10/03/1965 e OMISSIS nato in SENEGAL il 10/02/1952 a favore BANCA INTESA SPA con sede in MILANO gravante sull'immobile in oggetto.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/01/2021 ai nn. OMISSIS; Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 13/01/2021 ai nn.1984/1340 emesso dal Tribunale di BERGAMO e notificato il 15/10/2020 contro OMISSIS nato in SENEGAL il 10/03/1965 e OMISSIS nato in SENEGAL il 10/02/1952 a favore INTESA SANPAOLO SPA con sede in TORINO gravante sull'immobile in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento via Cesare Battisti 3

## 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 via Cesare Battisti 3**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comun Nuovo (BG), Via Cesare Battisti 3**

non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.174,21 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 14.392,16 €

**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:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Appartamento via Cesare Battisti 3

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le quantità di misura esposte sono state dedotte da rilievi plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	109,00	1,00	109,00
balcone	sup lorda di pavimento	19,50	0,30	5,85
		<b>128,50</b>		<b>114,85</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.

**Accessori:**

A - Appartamento via Cesare Battisti 3 1. Cantina	Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di circa 3 mq Valore a corpo: € <b>500</b> Note: la cantina si sviluppa in un sottoscala con un'altezza iniziale di 2.17 ml, per poi scendere al degradare della scala sovrastante. Essendo la cantina come da documentazione fotografica allegata, colma di materiale non è stato possibile
--	---

misurare l'altezza minima del sottoscala a scendere
---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile si ritiene non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile risulta occupato da uno dei debitori e proprietari dell'appartamento il sig. OMISSIS e dalla sua famiglia qui di seguito elencata: -OMISSIS - Moglie Nata a OMISSIS - SENEGAL OMISSIS -OMISSIS - Figlio Nato a MBAR - SENEGAL 11OMISSIS -OMISSIS - Figlio Nato a MBAR - SENEGAL II OMISSIS -OMISSIS - Figlio Nato a MBAR - SENEGAL II OMISSIS -OMISSIS - Figlio Nato a MBAR - SENEGAL 11OMISSIS -OMISSIS - Figlio Nato a MBAR - SENEGAL II OMISSIS -OMISSIS • Figlia Nata a SERIATE (BG) II OMISSIS - OMISSIS - Figlia Nata a SERIATE (BG) il OMISSIS

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

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Comun Nuovo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comun Nuovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona.

**12.3 Valutazione corpi:****A - Appartamento via Cesare Battisti 3. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina Comun Nuovo (BG), Via Cesare Battisti 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.682,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	109,00	€ 450,00	€ 49.050,00
balcone	5,85	€ 450,00	€ 2.632,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.682,50
Valore corpo			€ 51.682,50
Valore accessori			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 52.182,50

Valore complessivo diritto e quota	€ 52.182,50
------------------------------------	-------------

**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 via Cesare Battisti 3	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	114,85	€ 52.182,50	€ 52.182,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.218,25
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.350,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 40.614,25
Valore diritto e quota	€ 40.614,25

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 40.614,25</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Il soggetto esecutato, è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercitante attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

04-08-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Marco Scola**