

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 479/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Bartolomeo Consonni
Codice fiscale: CNSBTL52B28L388H
Studio in: Via Ugo Foscolo 25 - 24060 Torre De' Roveri (BG)
Telefono: 035581344 - 3356133990
Email: bart.consonni@gmail.com
Pec: barth.consonni@archiworldpec.it



Beni in **Stezzano (BG)**
Località/Frazione
via Monfalcone n. 16

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione cielo/terra in fabbricato a corte.	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Abitazione cielo/terra in fabbricato a corte.	5
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Abitazione cielo/terra in fabbricato a corte.	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adegamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI.

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-01-2023 alle 13:00.

Creditore Procedente: OMISSIS.

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS.

Esecutato: OMISSIS.

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS.

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Bartolomeo Consonni.

Data nomina: 19-12-2022.

Data giuramento: 20-10-2022.

Data sopralluogo: 27-11-2022.

Cronologia operazioni peritali: 22/11/2022 - Istanza documentazione al Comune di Stezzano. 27/11/2022 - Sopralluogo per l'individuazione del fabbricato nel centro storico e nel nucleo cortile e primo contatto informativo con gli esecutati. 29/11/2022 - Sopralluogo per il rilievo dimensionale, materico, fotografico del fabbricato.



Beni in **Stezzano (BG)**
via Monfalcone n. 16

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra in fabbricato a corte.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Monfalcone n. 16

Note: Unità Abitativa cielo/terra in angolo di ampio cortile comune in centro storico di fabbricato a corte.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: OMISSIS (BG) OMISSIS. OMISSIS. OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS., foglio 17, particella 1055, subalterno 703, indirizzo via Monfalcone n. 16, piano T - 1 - 2, comune Stezzano (BG), I951, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie mq 160/158, rendita € 284,05.

Derivante da: Atto del OMISSIS Pubblico Ufficiale OMISSIS sede OMISSIS (BG) Repertorio n. OMISSIS, registrato in -. Compravendita: rettificata dalla trascrizione n. OMISSIS. Trascrizione n. OMISSIS Reparto PI di OMISSIS in atti da OMISSIS.

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

Sì, c'è corrispondenza.

Note generali: La terza scala di accesso da altro cortile al piano primo, indicata nella planimetria, non è più in uso e il vano porta di accesso al piano su locale cucina è stata murato. Il passaggio a piano terra, indicato come comune, collega due ampi cortili ed è chiuso da un cancello posto a metà percorso con la disponibilità di chiave. La cancellata di recinzione, h circa m 1,20, che precede l'ingresso al piano terra e che ritaglia una porzione del cortile comune non delimita una proprietà esclusiva in quanto priva di titolo opponibile: ragione del perché non è riportata in planimetria. Il locale cucinotto con ampio camino e il ripostiglio posto a lato ed a piano terra nonché la sottostante ampia cantina sono disposti in altro corpo di fabbrica posto in aderenza al principale, di altra proprietà soprastante, non sono agibili per il cedimento parziale del tetto e della soletta interpiano di altra proprietà soprastante.

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: Fibra ottica FTTH 29%, connessioni FTTC 100%, connessione ASL 100%.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: Chiesa.

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Kilometro Rosso, Le Due Torri Shopping Center.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Fiume Serio, Parco Fiume Adda, Lago Iseo.

Attrazioni storiche: Santuario Madonna dei Campi, Villa Caroli Zanchi, Villa Moroni.

Principali collegamenti pubblici: Bergamo stazione treni - Stezzano Bus ATB linea 6 Km 4,7.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Abitazione cielo/terra in fabbricato a corte.**

L'abitazione è posta d'angolo di vecchio fabbricato a corte posto nel nucleo storico del paese. E' strutturata in due corpi di fabbricati in aderenza tra loro con in comune il muro di spina. Una parte, il corpo prevalente, è a cielo/terra ed è articolata in modalità sovrapposta con l'ingresso a piano terra, la zona giorno a piano primo e la zona notte a piano secondo. Una seconda parte, ma solo per il piano terra e interrato è incastonata ad altro fabbricato in aderenza di altra proprietà e in stato di totale abbandono: parzialmente crollato e con il manto di copertura sfondato.

L'abitazione è organizzata con l'ingresso preceduto da un cortiletto recintato con cancellata ma non di proprietà esclusiva e ritagliato, senza titolo, dal grande cortile comune su cui affacciano diversi fabbricati a corte. Dall'ingresso a piano terra, con scala interna, si accede al piano primo quale zona a giorno composta da soggiorno/salotto e ampia cucina. Con una seconda scala si sale alla zona notte composta da camera matrimoniale, camera ragazzi e un bagno. La zona giorno e la zona notte sono perfettamente sovrapposte. A piano terra, ma compreso nel fabbricato in aderenza, si accede ad un locale un tempo destinato a cucinotto con camino e un secondo locale attiguo destinato a lavanderia/ locale caldaia ma entrambi sono inagibili e invasi da acqua piovana con la pericolosità di ulteriori crolli implosivi. In verticale ai sottostanti locali inagibili c'è un'ampia cantina interrata a cui si accede con scala propria ma anch'essa inagibile per la presenza di umidità dovuta alla pioggia.

Le camere poste a piano secondo manifestano in più punti infiltrazioni d'acqua piovana per la mancata ricorritura del manto di copertura. Sia dal piano primo che dal secondo si accede a proprie balconate tutte in legno ma dall'incerta staticità.

Dal cortile recintato si accede, con una seconda scala esterna, alla balconata del piano primo e dallo stesso cortile, con passaggio a tunnel chiuso da cancello, si accede ad un secondo cortile di altra corte dove, per un diritto d'uso non documentato, gli eseguiti hanno a disposizione un posto auto. Non c'è l'autorimessa.

Superficie complessiva di circa mq **216,73**.

E' posto al piano: interrato, terra, primo e secondo.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: non documentabile.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,62 al piano primo e 2,47 al piano secondo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato dove insiste l'abitazione oggetto di procedura è stato ricavato da una ristrutturazione di un vecchio fabbricato ma ad oggi è trascurato nella manutenzione. Una parte dell'edificio è inagibile per il mancato intervento di ristrutturazione straordinaria del fabbricato di altra proprietà posto in aderenza ma che comprende al piano terra due locali e altro locale a piano interrato oggetto di procedura. Si riscontra il cedimento del tetto e del manto di copertura e il conseguente dilavamento di acque meteoriche dei piani sottostanti causandone il crollo.

La soletta di copertura della porzione cielo/terra al piano secondo, zona notte, presenta infiltrazioni di ac-



qua piovana per la mancata ricorritura del manto di copertura del tetto. Così pure persistono altre infiltrazioni di acqua piovana del muro di spina e in comune con l'altra proprietà in aderenza. Lo sporto dei due balconi posti a piano primo e secondo sono in precaria staticità e richiedono una verifica statica nonché i necessari interventi di consolidamento. La caldaia in uso per il riscaldamento e ACS è appesa a parete nel locale ripostiglio inagibile la cui soletta di copertura è in precaria staticità, provvisoriamente puntellata, potrebbe crollare e trascinare la stessa caldaia con pericolo di scoppio e incendi.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: profilati e tubolari di ferro verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti</p> <p>Note: Il cancello è parte integrante della cancellata che delimita una porzione del cortile comune, ma non di proprietà.</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: ante a battente materiale: telaio in legno, guarnizioni e vetro doppio protezione: antoni. materiale protezione: legno condizioni: sufficienti</p> <p>Note: legno trattato con mordente, vernice non coprente, scuro e cardini in ferro.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: tegole coibentazione: non rilevabile condizioni: scarse</p> <p>Note: a piano secondo, zona notte, sono evidenti le infiltrazioni dal manto di copertura che richiederebbe un'immediata ricorritura.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare</p> <p>Note: il tetto e il manto di copertura in verticale e quanto sopra sono crollati su se stessi sprofondando nei locali cucinotto e ripostiglio, rendendoli inagibili e pericolanti. E' richiesta un'immediata ristrutturazione del fabbricato coinvolgendo la proprietà in aderenza.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: Non rilevabile. coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti</p> <p>Note: Cornici finestra evidenziata in altro colore in contrasto.</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti</p> <p>Riferito limitatamente a: cortiletto ritagliato dal grande cortile.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti</p> <p>Riferito limitatamente a: disimpegno ingresso, tutto il piano primo e pianerottolo arrivo scale al piano secondo</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti</p> <p>Riferito limitatamente a: bagno al piano secondo.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti</p> <p>Riferito limitatamente a: camere zona notte a piano secondo.</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: controsoffittati in cartongesso</p>



	condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: tutti i plafoni a piano terra, primo e secondo.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia parte fissa e anta a battuta entrale materiale: legno massello accessori: nessun accessorio condizioni: sufficienti Note: Dotato di sensore di allarme fissato sull'anta ma non è certa la funzionalità
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: in cucina solo parete tra base e pensili e bagno al piano secondo tutte le pareti di perimetro
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: gres di alzata e pedata. condizioni: sufficienti Note: Parapetto di entrambe le rampe in ferro lavorato e verniciato.
Impianti	
<i>Antifurto</i>	tipologia: a contatti perimetrali combinatore tel.: assente condizioni: scarse conformità: non a norma Note: L'impianto esiste ma non è funzionante.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
<i>Fognatura</i>	tipologia: non rilevata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : impossibile condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: alimentazione del piano cottura in cucina al piano primo e alla caldaia posta nel ripostiglio a pian Note: Il locale a ripostiglio al piano terra è inagibile e la caldaia è fissata a parete. Il solaio di copertura è strutturalmente in condizioni pessime, anche se puntellato potrebbe cedere e trascinare la caldaia con conseguenza di fuga di gas ma anche di scoppio.
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: non a norma



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non documentabile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Le parti elettriche dei locali inagibili non sono isolati e in condizioni precarie. La soletta di copertura del locale cucinotto e del ripostiglio in aderenza è in condizioni precarie, in più punti è puntellata ma in parte in parte già crollata.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo.
<i>Stato impianto</i>	scarso
<i>Potenza nominale</i>	non rilevabile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non rilevabile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	La caldaia è posta nel locale ripostiglio posto al piano terra ma non agibile. La tubazione di scarico dei fumi combusti è in condizioni precarie. La soletta di copertura del locale ripostiglio è in condizioni precarie è puntellata ma con rischio di crollo.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non in uso e come informato non funzionante.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Vista dal cortile.





Piano primo soggiorno/cucina.



Accesso al piano secondo.



Bagno.





Camera matrimoniale.

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le altezze interne sono inferiori a quanto prescritto ma derogate essendo il fabbricato inserito nel centro storico, confermando lo stato dei luoghi.

Note generali: Non è stato possibile rilevare informazioni dell'eventuale ristrutturazione interna e relativi titoli abilitativi. Si presume interventi di adeguamento realizzati in autocostruzione e senza titolo. Non è stata rilevata il rilascio dell'Agibilità dell'unità abitativa. Comunque lo stato delle cose attuali con i locali inagibili annulla l'eventuale Agibilità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra in fabbricato a corte..

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Monfalcone n. 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio.
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 12 del 10/05/2019.
Zona omogenea:	Centro Storico.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17,2 - Criterio della Conservazione: Grado 2 - Risanamento Conservativo. Per gli edifici classificati al grado 2 dal PGT, oltre al restauro è consentita la modalità d'intervento definita Risanamento Conservativo da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti: ... Omissis (si rimanda alle N.T.A del PGT, pagg. 82-83).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	stato di fatto
Rapporto di copertura:	stato di fatto
Altezza massima ammessa:	stato di fatto
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Altro:	L'intervento di risanamento conservativo che recuperi l'agibilità dei locali è condizionato dalle prescrizioni riportate all'Art. 17.2.1 (pag. 82-83) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T..
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Fabbricato vetusto in centro storico oggetto di interventi di aggiustaggi ed adeguamento all'abitare.

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

Note: La Conformità Urbanistica è confermata ma la parziale inabitabilità di alcuni locali annulla l'Agibilità all'abitare.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

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

Note: Al piano primo e al piano secondo il vano porta del terzo accesso comune è stato murato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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: Atto confermato con successivo atto di riconoscimento di diritti fra le stesse parti rogato dal Notaio OMISSIS in data OMISSIS Rep.n. OMISSIS, trascritto a OMISSIS (BG) OMISSIS ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Atto di Compravendita: rogato da Notaio OMISSIS in data OMISSIS, Rep.nn. OMISSIS, trascritto a OMISSIS (BG) OMISSIS ai nn. OMISSIS a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS e OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS da OMISSIS C.F.: OMISSIS nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 100000; Note: OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/05/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 85000; Importo capitale: € 50000; Note: OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutui iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/09/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione cielo/terra in fabbricato a corte.

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:
nessun gravame

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: Fabbricato cielo/terra. Le parti comuni sono limitate all'ampio cortile d'ingresso e non formalmente amministrato.



Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 1000/1000.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità abitativa è posto su tre livelli e non c'è l'ascensore e le due scale interne non sono attrezzate con servoscala.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non è un condominio ma con pareti di perimetro in comune con altri fabbricati e di vecchia costruzione che obbliga alla reciproca manutenzione di salvaguardia dei medesimi.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risulta.**Avvertenze ulteriori:** Non risulta.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il metodo applicato per il calcolo della consistenza dell'immobile ha trasformato la superficie reale con quella commerciale necessaria per la corretta applicazione del metodo valutario (Rif. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e allegato C del D.P.R. n. 138/1998). La consistenza di riferimento è stata definita con il parametro della superficie commerciale, misurata per metroquadrato, intesa come la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote intere delle superfici occupate dai muri interni, eccetto i muri portanti e perimetrali comuni con altre unità abitative e computati al 50%; delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze/balconi/patii/giardini, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze accessorie.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PT-Cucinotto e ripostiglio. (Inagibile)	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
PT-Disimpegno ingresso.	sup lorda di pavimento	14,38	1,00	14,38
PP - Zona giorno.	sup lorda di pavimento	47,75	1,00	47,75
PS-Zona notte	sup lorda di pavimento	45,86	1,00	45,86
PP-Balcone.	sup lorda di pavimento	4,57	0,30	1,37
PS-Balcone	sup lorda di pavimento	4,57	0,25	1,14
PI-Cantina	sup lorda di pavimento	49,60	0,25	12,40
		216,73		172,90

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 sem/2022



Zona: centrale/centro abitato.

Tipo di destinazione: residenziale.

Tipologia: abitazione civile.

Superficie di riferimento: lorda.

Stato conservativo: scadente.

Valore di mercato min (€/mq): 870,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00.

Accessori:

<p>Abitazione cielo/terra in fabbricato a corte. 1. Posto auto esterno in uso</p>	<p>Identificato al n. - Posto al piano terra, in altro cortile Composto da spazio libero Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 12, area non delimitata. mq Destinazione urbanistica: area cortilizia Valore a corpo: € 1500,00. Note: Il posto auto esterno non è di proprietà ma è sempre stato occupato dagli esecutati. Non ha una perimetrazione precisa e non è regolamentato. E' individuato nel secondo cortile ed è collegato con il passaggio comune coperto con il cortiletto recintato in uso proprio e posto davanti al portoncino d'ingresso all'abitazione degli esecutati nonché ritagliato con cancellata di perimetro dal grande cortile comune.</p>
<p>Abitazione cielo/terra in fabbricato a corte. 2. Cortile in uso</p>	<p>Posto al piano terra. Composto da area recintata della corte comune. Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq Destinazione urbanistica: corte di fabbricati residenziali. Valore a corpo: € 2500,00. Note: Il cortile antistante l'ingresso non è di proprietà essendo parte della corte comune ma da tempo recintato con cancellata in profilati e tubolari di ferro saldamente infissi in modo solidale nella pavimentazione in calcestruzzo spazzolato. Lo stesso è comune con altra scala esterna, quale secondo ingresso all'unità oggetto di pignoramento, ma anche di altra unità abitativa posta a piano primo. Cortile da cui dipende il collegamento con altra corte posta in aderenza.</p>

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare oggetto di procedura è indivisibile. Lotto Unico.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: OMISSIS.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, è stato applicato il criterio del confronto M.C.A. (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile nonché comparato con il rapporto della Banca Dati OMI delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per l'anno e il semestre della stima, del Comune dove insiste il bene e per la tipologia Abitazioni Civili. I parametri comparativi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato sono: la localizzazione sul territorio e nell'ambito del comune, la destinazione d'uso prevalente ed



accessorie, la tipologia edilizia se mono o plurifamiliare, la vetustà, lo stato conservativo e manutentivo, la posizione nell'immobile, le conformità/qualità degli impianti tecnologici, la conformità catastale, urbanistica/edilizia, la valutazione energivora dell'unità, la qualità dei servizi del territorio, l'accessibilità ai sistemi viari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

Uffici del registro di Bergamo.

Ufficio tecnico di Stezzano (BG).

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per gli immobili: Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Bergamo - Quotazioni Immobiliari: 1 semestre anno 2022.

F.I.M.A. Bergamo (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) - Listino Prezzi Immobili 2021.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fabbricati - Agenzia delle Entrate: paese Stezzano (BG), Zona Centrale, Valutazione abitazioni tipo economico (stato conservativo normale) = minimo € 870,00/m² e massimo € 1.100,00/m².

F.I.M.A.: paese Stezzano (BG), valutazione appartamenti semi-recenti (20-40 anni) = minimo € 700,00/m² - massimo € 1.000,00/m²; da ristrutturare = minimo € 250,00/m² - massimo € 450,00/m².

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali.

12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione cielo/terra in fabbricato a corte.. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Posto auto esterno in uso, con annesso Cortile in uso
Stezzano (BG), via Monfalcone n. 16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.423,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PT-Cucinotto e ripostiglio. (Inagibile)	50,00	€ 350,00	€ 17.500,00
PT-Disimpegno ingresso.	14,38	€ 870,00	€ 12.510,60
PP - Zona giorno.	47,75	€ 870,00	€ 41.542,50
PS-Zona notte	45,86	€ 870,00	€ 39.898,20
PP-Balcone.	1,37	€ 870,00	€ 1.191,90
PS-Balcone	1,14	€ 870,00	€ 991,80
PI-Cantina	12,40	€ 870,00	€ 10.788,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.423,00
Valore corpo			€ 124.423,00
Valore accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 128.423,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.423,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione cielo/terra in fabbricato a corte.	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Posto auto esterno in uso, con annesso Cortile in uso	172,90	€ 128.423,00	€ 128.423,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

€ 12.842,30

Pag. 14

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



vizi del bene venduto

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 115.580,70

Valore diritto e quota € 115.580,70

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **115.580,70**

12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale.

Allegati

Certificato di Residenza e di Stato Civile degli Esecutati.

Documentazione Catastale.

Rilievo Fotografico dello stato delle Cose.

Dichiarazione Trasmissione della Perizia.

12-01-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Bartolomeo Consonni

