

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 29/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Maurizio Spreafico  
**Codice fiscale:** SPRMRZ59H30A794C  
**Studio in:** Via Mattioli 12/B - 24129 Bergamo  
**Telefono:** 3393821195  
**Email:** spreafico.maurizio@libero.it  
**Pec:** maurizio.spreafico@archiworldpec.it

Beni in **Arcene (BG)**  
Località/Frazione  
Via Umberto I n.15

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento a piano terra

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16-06-2024 alle 10:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Maurizio Spreafico

**Data nomina:** 06-02-2024

**Data giuramento:** 09-02-2024

**Data sopralluogo:** 24-04-2024

**Cronologia operazioni peritali:** 1-ricerche in catasto visure storiche e planimetrie 2-verifiche in Conservatoria 3-Accesso agli atti Comune di Arcene 13/03/24 4-Sopralluoghi: 21/02/2024- 20/03/2024-24/03/2024-03/02/2024 5-Stesura perizia

Beni in Arcene (BG)  
Via Umberto I n.15

## Lotto: 001 - Appartamento a piano terra

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Umberto I n.15**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nato in il 04/04/1976 C.F.: , foglio 4, particella 224, subalterno 708, indirizzo VIA UMBERTO I n. 15, piano T, comune Arcene, categoria A/4, consistenza 2 vani, superficie Totale: 36 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 30m<sup>2</sup>, rendita € Euro 65,07

Derivante da: VARIAZIONE del 26/09/2007 Pratica n. BG0307585 in atti dal 26/09/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 19707.1/2007)

Confini: Nord passaggio comune est: altra proprietà sud: sub 714 ovest: sub 709

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nato in il C.F.: , foglio 4, particella 224, subalterno 709, indirizzo VIA UMBERTO I n. 15, piano T, comune Arcene, categoria A/4, classe 2, consistenza 1 vano, superficie Totale: 22 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*: 21 m<sup>2</sup>, rendita € 32,54

Derivante da: VARIAZIONE del 29/02/2012 Pratica n. BG0055076 in atti dal 29/02/2012 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 5861.1/2012)

Confini: nord: passaggio comune est: sub 708 sud: sub 714 ovest: altra proprietà

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

si

*Note generali: Seppur funzionalmente unito, l'appartamento è suddiviso in due subalterni: 708-709*

### 2. DESCRIZIONE

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

La zona in cui l'unità immobiliari è all'interno del perimetro del Centro Storico di Arcene L'ambito specifico del fabbricato è soggetto ad un elevato grado di problematicità e degrado.

**Caratteristiche zona:** semicentrale degradata

**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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

Appartamento sito al piano terreno composto da: soggiorno, cottura, disimpegno, bagno, portico esclusivo e corte esclusiva. Seppur funzionalmente unito, l'appartamento è suddiviso in due subalterni: 708-709

Superficie complessiva di circa mq **88,80**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta a battente singola o doppia</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonacati</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: cucina/soggiorno e camera
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>travetti in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: bagno
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: cucina

Impianti	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non disponibile</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non disponibile</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non disponibile</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non disponibile</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con termosifoni
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: Concessione in Sanatoria n. 9 del 15/04/96

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo edilio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Formazione di nuovo servizio igienico al piano terra

Oggetto: CONCESSIONE IN SANATORIA FORMAZIONE DI NUOVO SERVIZIO IGIENICO AL PIANO TERRA

Presentazione in data 21/02/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 09/04/1996 al n. di prot. Prot. Gen. 1117

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 210.600 li. Importo residuo: € 0,00

#### Numero pratica: 11/2008 Reg. costr.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia porzione di edificio esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 16/06/2008 al n. di prot. 11/2008 R. C.

NOTE: Nel rilascio del Permesso di Costruire è richiamato il PdC n. 26 del 04/08/2006 Non risultano presentate la 'Dichiarazione di fine lavori' e la 'Richiesta di abitabilità'

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

#### Identificativo corpo: A.

#### Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Umberto I n.15

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenti superfici dei locali e delle misure delle finestre rispetto al progetto 11/2008. Tettoia a copertura della corte esclusiva sul lato nord

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Superfici dei locali e delle misure delle finestre come da stato dei luoghi.

Rimozione tettoia sul lato nord

Oneri di regolarizzazione	
Rilievo	€ 150,00
SCIA in sanatoria	€ 1.000,00
Sanzione, in via presuntiva	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 100,00
Rimozione tettoia sul lato nord	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 2.750,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Nella pratica edilizia 11/2008 non risultano depositate la Dichiarazione di Fine lavori e la Richiesta di Abitabilità

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

#### Identificativo corpo: A.

#### Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Umberto I n.15

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 28 in data 10 ottobre 2023
Zona omogenea:	Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36-R1
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:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Umberto I n.15**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le superfici dei due subalterni non corrispondono allo stato di fatto, porta antibagno in altra posizione. Per il sub 709 Altezza di cm 288 invece di 270

Regolarizzabili mediante: Nuovo Docfa con planimetrie

Descrizione delle opere da aggiornare: nuove planimetria che riportino le superfici e le altezze dei due subalterni come da stato di fatto

Oneri di regolarizzazione	
<i>rilievo dei luoghi</i>	€ 150,00
<i>N. 2 DOCFA con planimetrie</i>	€ 500,00
<i>diritti catastali per due subalterni</i>	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 750,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Le planimetri catastali riprendono la planimetrie di progetto del Permesso di Costruire 11/2008 e le misure indicate differiscono da quanto rilevato in sito.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/07/2000 al 12/01/2006. 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: La società "AZ. AG. BIO-AGRO SOCIETA' SEMPLICE" con sede in Lurano (BG) codice fiscale n. 02783950161, acquistava dalla signora FERRI MARIA nata a Castel Rozzone (BG) il 2 novembre 1936 codice fiscale n. FRR MRA 36842 C255N, l'originaria particella 225 subalterno 702 - 226 subalterno 702 (graffati) (ORA SOPPRESSO) PRECISAZIONI CATASTALI Il mappale 224 subalterno 709 deriva, in forza di denuncia di variazione del 16 gennaio 2012 n. 1077 per dichiarazione di porzione di U.I. dagli originari mappali 225 subalterno 703 - 226 subalterno 704 (graffati): a sua volta derivanti, in forza di denuncia di variazione del 26 settembre 2007 n. 19708 per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione degli originari mappali 225 subalterno 702 - 226 subalterno 702 (graffati); a loro volta derivanti, in forza di denuncia di variazione del 15 ottobre 1997 n. 005394 per divisione fusione ampliamento degli originari mappali 225 subalterni 1, 2 e mappale 225 subalterno 2 - mappale 631 (graffati).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 13/12/2012. 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: il KHALIL MOUSTAFA KHALIL (cognome) NASER (nome), acquistava dalla società "LAMA IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Sergnano (CR) codice fiscale n. 00995430196, l'originaria particella 224 (ORA SOPPRESSO) PRECISAZIONI CATASTALI: Il mappale 224 subalterno 708 deriva, in forza di denuncia di variazione del 16 gennaio 2012 n. 1076 per dichiarazione di porzione di U.I. dall'originario mappale 224 subalterno 701; a sua volta derivante, in forza di denuncia di variazione del 26 settembre 2007 n. 19707 per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione dell'originario mappale 224; a sua volta derivante, in forza di denuncia di variazione del 31 gennaio 1995 n. 2134 per sostituzione di planimetria - classamento dell'originario mappale 224.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/01/2006 al 13/12/2012. 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: I signori KHALIL MOUSTAFA KHALIL (cognome) NASER (nome) e MOHAMED MAHMOUD IBRAHIM (cognome) AMNA (nome), coniugi in regime di comunione legale, acquistavano dalla società "AZ. AG. BIO-AGRO SOCIETA' SEMPLICE" con sede in Lurano (BG) codice fiscale n. 02783950161, l'originaria particella 225 subalterno 702 - 226 subalterno 702 (graffati) (ORA SOPPRESSO) PRECISAZIONI CATASTALI: Il mappale 224 subalterno 708 deriva, in forza di denuncia di variazione del 16 gennaio 2012 n. 1076 per dichiarazione di porzione di U.I. dall'originario mappale 224 subalterno 701; a sua volta derivante, in forza di denuncia di variazione del 26 settembre 2007 n. 19707 per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione dell'originario mappale 224; a sua volta derivante, in forza di denuncia di variazione del 31 gennaio 1995 n. 2134 per sostituzione di planimetria - classamento dell'originario mappale 224.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/12/2012 al 20/10/2016. 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: La signora FAHMY (cognome) SHERIN HOSNY HUSSEIN (nome) acquistava dal signor KHALIL MOUSTAFA

KHALIL (cognome) NASER (nome) l'unità immobiliare particella 224 sub. 708. PRECISAZIONI CATASTALI: Il mappale 224 subalterno 708 deriva, in forza di denuncia di variazione del 16 gennaio 2012 n. 1076 per dichiarazione di porzione di U.I. dall'originario mappale 224 subalterno 701; a sua volta derivante, in forza di denuncia di variazione del 26 settembre 2007 n. 19707 per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione dell'originario mappale 224; a sua volta derivante, in forza di denuncia di variazione del 31 gennaio 1995 n. 2134 per sostituzione di planimetria - classamento dell'originario mappale 224.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/12/2012 al 20/10/2016. 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: La signora FAHMY (cognome) SHERIN HOSNY HUSSEIN (nome) acquistava dai signori KHALIL MOUSTAFA KHALIL (cognome) NASER (nome) e MOHAMED MAHMOUD IBRAHIM (cognome) AMNA (nome) l'unità immobiliare particella 224 sub. 709 PRECISAZIONI CATASTALI Il mappale 224 subalterno 709 deriva, in forza di denuncia di variazione del 16 gennaio 2012 n. 1077 per dichiarazione di porzione di U.I. dagli originari mappali 225 subalterno 703 - 226 subalterno 704 (graffati); a sua volta derivanti, in forza di denuncia di variazione del 26 settembre 2007 n. 19708 per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione degli originari mappali 225 subalterno 702 - 226 subalterno 702 (graffati); a loro volta derivanti, in forza di denuncia di variazione del 15 ottobre 1997 n. 005394 per divisione fusione ampliamento degli originari mappali 225 subalterni 1, 2 e mappale 225 subalterno 2 - mappale 631 (graffati).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/10/2016 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: (cognome) (nome) per aver acquistato, le unità immobiliari meglio sopra descritte, da (cognome) (nome)

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 31/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 16/01/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 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

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Arcene (BG), Via Umberto I n.15**

Non sono gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non disponibile.

**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:** Dato non disponibile

**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:** no

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
Portico	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	21,80	0,10	2,18
		<b>88,80</b>		<b>63,18</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: 2/2023

Zona: Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 740

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è comodamente divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arcene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari-Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili da ristrutturare  
Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari ;

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari-Abitazioni di tipo economico 2/23 da 21 a 50 anni  
min. 400,00 € max 700,00 €

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili da ristrutturare min. 500,00 € max 700,00 €

Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari € 640-€ 740.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]  
Arcene (BG), Via Umberto I n.15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.908,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	59,00	€ 600,00	€ 35.400,00
Portico	2,00	€ 600,00	€ 1.200,00
Corte esclusiva	2,18	€ 600,00	€ 1.308,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.908,00
Valore corpo			€ 37.908,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.908,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.908,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	63,18	€ 37.908,00	€ 37.908,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 3.790,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 30.617,20
Valore diritto e quota	€ 30.617,20

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>30.617,20</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Da privato

**Allegati**

- 1-Cartella .zip contenete foto e planimetria
- 2-Succinta
- 3-Versione della perizia di stima con protezione dati personali
- 4-Check list
- 5- foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali
- 6-All 1 visure - planimetrie catastali
- 7-All 2 Permesso di Costruire 11/2008 e Condono Ed Pg 1117 del 21-02-1995
- 8-Dichiarazione trasmissione perizia

02-10-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Maurizio Spreafico**