

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 441/2021

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Federica Meloni  
**Codice fiscale:** MLNFRC74T63G856B  
**Partita IVA:** 02982610160  
**Studio in:** Via Sant'Orsola, 23 - 24122 Bergamo  
**Email:** fmeloni@terraria.com  
**Pec:** federica.meloni@archiworldpec.it

---

Beni in **Seriato (BG)**  
Località/Frazione  
Via C. Battisti, 18

## INDICE

### Lotto: 1 - Appartamento

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

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15-04-2024 alle 11.00

**Creditore Procedente:**

**Esecutato:**

**Creditore Intervenuto:**

**Legale Creditore Intervenuto:**

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Federica Meloni

**Data nomina:** 13-11-2023

**Data giuramento:** 14-11-2023

**Data sopralluogo:** 04-12-2023

Beni in **Seriate (BG)**  
Via C.Battisti, 18

## Lotto: 1 - Appartamento

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via C.Battisti, 18**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Proprietà 1/1,

**foglio 26, particella 13183, subalterno 5,**

scheda catastale BG0082921 del 06/03/2008, indirizzo via Cesare Battisti, SN, piano S1-T, comune SERIATE (Codice: I628), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 66 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 63 m<sup>2</sup>, rendita € 330,53

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 06/03/2008 Pratica n. BG0082921 in atti dal 06/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1017.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2008 Pratica n. BG0251583 in atti dal 21/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16512.1/2008)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

QUOTA DI 3,1587 MILLESIMI ALLA COMPROPRIETA' DELL'INTERO COMPLESSO CONDOMINIALE, PER QUOTA DI 22,9140 MILLESIMI ALLA COMPROPRIETA' DELLA "PALAZZINA B" E PER QUOTA DI 11,4570 MILLESIMI ALLE SPESE DI MANUTENZIONE DELL'ASCENSORE.

Confini: Il bene al piano terra confina a nord con il sub6, ad, est con sub3, a sud ed ovest con sub2. Al piano interrato confina a nord con sub3, ad est con sub6 e a ovest con sub10.

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

I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il bene è un appartamento all'interno di un ampio complesso edilizio denominato Condominio Residence Verena che è stato edificato nel lotto dietro all'Ospedale di Seriate, poco lontano dal Municipio, dalla via principale e dal fiume Serio.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** ospedale  
**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.  
**Principali collegamenti pubblici:** autobus meno di 200m

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento**

Il complesso residenziale denominato "Residence Verena" è stato realizzato tra il 2004 e il 2008 ed è una lottizzazione recintata, con aree verdi verso l'esterno e con un'ampia corte interna centrale su cui si affacciano i vari edifici. Il residence è costituito da 4 palazzine a torre e un edificio a stecca con tre scale, di sei/sette piani fuori terra.

Superficie complessiva di circa mq **72,15**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18 di via Battisti, scala B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso si presenta in buone condizioni e ben tenuto.

### Varie

Il bene oggetto di perizia è un appartamento posto al piano terra della palazzina a torre, denominata scala B, più a nord del Residence Verena. L'appartamento si affaccia con la zona giorno a sud, sulla corte centrale del residence, mentre le camere e il bagno si affacciano a ovest.

Ad est l'appartamento confina con l'ingresso all'edificio. L'appartamento è caratterizzato da una loggia chiusa da un muretto che separa la zona pubblica da quella privata e che arretra l'affaccio della zona giorno.

Entrati nell'appartamento la zona soggiorno rimane a destra mentre la parete attrezzata con la zona cottura è a sinistra; di fronte c'è la porta del disimpegno che serve la zona notte con le due camere e il bagno. Il bagno è arredato con sanitari, vasca in muratura, lavabo a colonna e attacco lavatrice. Le pareti sono piastrellate. Il pavimento delle camere è in parquet, mentre il resto della casa è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato posato in diagonale. I serramenti e le persiane sono in legno.

C'è la predisposizione per l'impianto di condizionamento, mentre il riscaldamento è centralizzato a radiatori. C'è il video citofono. L'appartamento ha una piccola cantina al primo piano interrato. L'unità immobiliare è in condizioni normali.

### 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	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	teleriscaldamento centralizzato a radiatori
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	In fase di costruzione è stata realizzata la predisposizione dell'impianto di condizionamento.



Prospetto



Soggiorno 1



Soggiorno 2



Camera 1



## Bagno

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: PdC E/04/99 - variante DIA E/04/161/2 e successive varianti.**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire e successiva Variante DIA

Per lavori: costruzione complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/04/2004 al n. di prot. 9760

Rilascio in data 24/06/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 04/03/2010 al n. di prot.

NOTE: Richiesta agibilità 04/03/2010 n°5124 rilasciata per silenzio assenso vedi attestazione di agibilità del Comune prot 10/5124/6146 del 12/03/2010.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via C. Battisti, 18**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La cantina non risulta conforme alla pratica edilizia e relativa variante. Anche nella pratica "Variante Finale Piano Terra, 1° e 2° interrato al Permesso di Costruire n°E/04/161 Parcheggio Interrato Pubblico" prot. 0024291 del 18/11/2010 la cantina risulta difforme.

Regolarizzabili mediante: sanatoria per opere interne che deve coinvolgere più proprietà

Descrizione delle opere da aggiornare: Un box è più corto e in quel punto sono state realizzate n°3 cantine.

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria	€ 1.716,00
<b>Totale oneri: € 1.716,00</b>	

Note: La sanatoria per opere interne deve coinvolgere più proprietà. Il bene è stato acquistato con questa difformità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via C. Battisti, 18**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC n. 28 del 13.06.2022 e successiva variante DCC n. 47 del 13.11.2023
Zona omogenea:	Tessuti edificati a bassa trasformabilità - Tessuto omogeneo saturo
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 21 – Tessuto omogeneo saturo</p> <p>1. Gli interventi non devono scomporre l'unitarietà dell'impianto urbanistico inteso come esito di un processo pianificatorio unitario.</p> <p>2. Le previsioni si attuano nel rispetto delle disposizioni generali di cui all'Articolo 3, con le seguenti prescrizioni prevalenti:</p> <p>a. ID per gli interventi sui singoli edifici che mantengono inalterato l'impianto urbanistico di cui al comma precedente.</p> <p>b. PCC per gli interventi che incidono sugli spazi scoperti comuni o pubblici senza incidere sull'impianto urbanistico di cui al comma precedente. Il PCC regola solo gli aspetti morfologici delle trasformazioni.</p> <p>c. PA per gli interventi che incidono sull'impianto urbanistico.</p> <p>3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio ad esclusione della fattispecie</p>

	<p>prevista per l'Area di riferimento dalla componente commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale", Grande commercio e Produzione.</p> <p>4. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IF = esistente</li> <li>- IC ≤ esistente</li> <li>- H ≤ esistente</li> </ul> <p>5. In deroga ai parametri di cui al comma precedente è ammessa la realizzazione di autorimesse private.</p> <p>6. È ammesso l'ampliamento una tantum nel corso di validità della presente Variante PGT, nella misura pari al 10% di tutti gli indici di cui al precedente comma. Tale ampliamento non è sottoposto all'applicazione delle disposizioni di cui all'Articolo 3 in ordine all'obbligo di PCC.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia n°2452 del 30/10/2003 trascritta Registro generale n. 58879 Registro particolare n. 36501 Presentazione n. 168 del 12/11/2003
Obblighi derivanti:	CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI RECUPERO A VOLUMETRIA DEFINITA DENOMINATO VD9-XXI DI VIA CESARE BATTISTI, IN CONFORMITÀ AGLI ELABORATI TECNICI TAVOLE 1,2,3,4,5,6 ED ALLEGATI A,B,C,D,E,F,G,H,I,L. VOLUMETRIA MASSIMA CONSENTITA MC. 40000. ALTEZZA MASSIMA M. 22,00. PIANI FUORI TERRA 7. ASSUNZIONE DA PARTE DEGLI ATTUATARI SIGG. MAGNI-BOTTAZZI LORO EREDI E/O AVENTI CAUSA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE ED INDICATE NEL PIANO ATTUATIVO ENTRO ANNI 4 DALLA DATA DELLA CONVENZIONE. IVI COMPRESO IL PARCHEGGIO PUBBLICO MULTIPIANO INTERRATO. TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED IL PARCHEGGIO PUBBLICO MULTIPIANO INTERRATO PASSERANNO IN PROPRIETÀ AL COMUNE DI SERIATE DOPO L'APPROVAZIONE DEL COLLAUDO FAVOREVOLE, CON ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A CARICO IN MODALITÀ PERPETUA DEGLI ATTUATORI E/O AVENTI CAUSA, ESCLUSI MARCIAPIEDE E PARCHEGGIO DISABILI IN ALLARGAMENTO SEDE STRADALE DI VIA BATTISTI. DURATA IN VIGORE DEL PIANO ANNI 10.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via C. Battisti, 18**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

(originari mappali al Catasto terreni 134, 135, 344, 345, 834, e i mappali al Catasto fabbricati 134 sub1,2,3,4,5,6, mappale 135 sub 1,2,3,4, mappali 2888, 2889, 2890)

**proprietario/i ante ventennio al 21/11/2000.**

(originali mappali al Catasto fabbricati 137 sub 1 e2)

**proprietario/i ante ventennio al 10/02/1994.**

**Titolare/Proprietario:**

(originari mappali al Catasto terreni 134, 135, 344, 345, 834, e i mappali al Catasto fabbricati 134 sub1,2,3,4,5,6, mappale 135 sub 1,2,3,4, mappali2888, 2889,2890)

**proprietario/i ante ventennio dal 10/02/1994 al 30/10/2003.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Panzeri Franco, in data 28/07/1994, ai nn. 98660/16246.

**Titolare/Proprietario:**

(originali mappali al Catasto fabbricati 137 sub 1 e2)

dal 21/11/2000 al 26/07/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Peppino Nosari, in data 24/11/2000, ai nn. 126648/24151; trascritto a Bergamo, in data 11/12/2000, ai nn. 47520/34870.

**Titolare/Proprietario:**

(mappali al Catasto terreni 134, 135, 344, 345, come da denuncia di cambiamento del 13/10/1995, mappale 834, e i mappali al Catasto fabbricati 134 da sub7 a sub15, mappale 135 sub 5,6, mappale 344 da sub1 a 6 e mappale 345 sub1 e 2, come da variazione catastale del 02/11/1995)

**proprietario/i ante ventennio dal 30/10/2003 al 23/06/2008.**

In forza di denuncia di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Mangili, in data 30/10/2003, ai nn. 96623/31048; trascritto in data 04/11/2003, ai nn. 57132/35425.

**Titolare/Proprietario:**

(mappale 12578 da variazione catastale dei mappali al Catasto fabbricati 137 sub 1 e2)

dal 26/07/2007 al 30/06/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Mangili, in data 26/07/2007, ai nn. 104812/35409; trascritto a Bergamo, in data 03/08/2007, ai nn. 51973/29866.

**Titolare/Proprietario:**

(mappale 13183 sub5 come da COSTITUZIONE del 06/03/2008)

dal 23/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Mangili, in data 27/06/2008, ai nn. 11144; trascritto a Bergamo, in data 30/06/2008, ai nn. 42239/24520.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Mangili Paolo in data 23/06/2008 ai nn. 105837/36124 in data 30/06/2008 ai nn. 42240/8408; Importo ipoteca: € 145.500,00; Importo capitale: € 97.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ ; A rogito di Tribunale di \_\_\_\_\_

Bergamo in data 16/07/2021 ai nn. 3760/2021 iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/07/2021 ai nn. 43167/29911.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Seriate (BG), Via C.Battisti, 18**

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.362,83.

**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:** 19.034,78 saldo al 30/04/2023.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

L'APPARTAMENTO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO PARTECIPA PER QUOTA DI 3,1587 MILLESIMI ALLA COM-PROPRIETA' DELL'INTERO COMPLESSO CONDOMINIALE, PER QUOTA DI 22,9140 MILLESIMI ALLA COMPROPRIETA' DELLA "PALAZZINA B" E PER QUOTA DI 11,4570 MILLESIMI ALLE SPESE DI MANUTENZIONE DELL'ASCENSORE.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

I vincoli indicati nell'atto di compravendita sono i seguenti: "SI PRECISA CHE, IN LATO SUD DEL COMPLESSO OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, VI E' SERVITU' DI FOGNATURA E SERVITU' DI ELETTRODOTTO. LA PARTE ACQUIRENTE HA DATO ATTO DI ESSERE A CONOSCENZA E SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE, PER SE' ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, I PATTI PORTATI DAGLI ATTI IN DATA 30 OTTOBRE 2003 N.96623/31048 REP.NOTAIO DR.PAULO MANGILI TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA 4.11.2003 AI N.RI 57132/35425 ED IN DATA 26 LUGLIO 2007 N.104812/35409 REP. STESSO NOTAIO MANGILI TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA 3.8.2007 AI N.RI 51973/29866, NONCHE' DAGLI ATTI DA QUESTI RICHIAMATI, FATTA ECCEZIONE PER QUELLI DIVENUTI INEFFICACI PER EFFETTO DELLE MODIFICAZIONI DEI LUOGHI... IL COMPLESSO DI CUI FA PARTE L'UNITA' IMMOBILIARE TRASFERITA CON IL TRASCRIVENDO ATTO SONO STATE OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO CON IL COMUNE DI SERIATE CON ATTO IN DATA 30 OTTOBRE 2003 N.2452 REP. DEL SEGRETARIO COMUNALE, TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA 12 NOVEMBRE 2003 AI N.RI 58879/36501 A SEGUITO DELLE NUOVE COSTRUZIONI. E CON ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI SERIATE, CON ATTO IN DATA 30 OTTOBRE 2003. CON RIFERIMENTO A TALE PIANO DI RECUPERO LA PARTE ACQUIRENTE, OVE OCCORRA, HA DATO MANDATO IRREVOCABILE ALLA SOCIETA' VENDITRICE PER CEDERE, SENZA CORRISPETTIVO, AL COMUNE DI SERIATE, LA PORZIONE DI FABBRICATO INTERRATA DA ADIBIRE A PARCHEGGIO DI UTILITA' PUBBLICA, LE AREE PER URBANIZZAZIONE, QUELLE PER ALLARGAMENTO DELLA VIA C. BATTISTI, L'AREA PER LA FORMAZIONE DI PARCHEGGIO PER DISABILI, L'AREA DI ACCESSO ALLA CABINA ENEL. SULLE RAMPE DI ACCESSO CARRALE AL PARCHEGGIO PUBBLICO E SUI CORSELLI DI MANOVRA E' RESTATA COSTITUITA SERVITU' DI PASSAGGIO CARRALE A SERVIZIO DEI PARCHEGGI INTERRATI PRIVATI, NEI LIMITI E CON LE MODALITA' STRETTAMENTE NECESSARI ALL'ESERCIZIO DELLA SERVITU' STESSA. TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE, IVI COMPRESO IL PARCHEGGIO PUBBLICO ED I RELATIVI IMPIANTI PASSERANNO, SENZA CORRISPETTIVO, IN PROPRIETA' AL COMUNE DI SERIATE, DOPO L'APPROVAZIONE DEL COLLAUDO. L'ONERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE SUDDETTE OPERE DI URBANIZZAZIONE RIMARRA' A CARICO DEGLI AVENTI CAUSA DELLA SOCIETA' ALIENANTE, FATTA ECCEZIONE PER L'AREA DESTINATA A MARCIAPIEDE, DELLA SUPERFICIE DI CIRCA MQ.373,63 (TRECENTOSETTANTATRE VIRGOLA SESSANTATRE) E PER IL PARCHEGGIO PER DISABILI, DELLA SUPERFICIE DI CIRCA MQ.24,50 (VENTIQUATTRO VIRGOLA CINQUANTA), CHE RESTERA' A CARICO DEL COMUNE DI SERIATE. IN ORDINE AGLI ENTI COMUNI E CONDOMINIALI SI E' PRECISATO CHE: - IL BENE NON CENSIBILE DISTINTO COL MAPPALE 13183/1, COSTITUITO DA INGRESSO CARRALE, SCIVOLO ED AREA DI MANOVRA, E' COMUNE A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL COMPLESSO EDILIZIO DISTINTO CON IL MAPPALE 13183; - IL BENE NON CENSIBILE DISTINTO COL MAPPALE 13183/2, COSTITUITO AREE ESTERNE, VANI SCALA, IMMONDEZZAIO, CORSELLI COPERTI, E' COMUNE A TUTTO IL COMPLESSO EDILIZIO DISTINTO COL MAPPALE

13183, ECCEZION FATTA PER POSTO AUTO COPERTO, DISTINTO CON IL MAPPALE 13183/168; - IL BENE NON CENSIBILE DISTINTO COL MAPPALE 13183/3, COSTITUITO DA INGRESSO, DISIMPEGNI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE E LOCALI CONTATORI, E' COMUNE ALLE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE COL MAPPALE 13183 SUBALTERNI DA 5 A 41; - IL BENE NON CENSIBILE DISTINTO COL MAPPALE 13183/4, COSTITUITO DA INGRESSO, DISIMPEGNI, VANO SCALA, VANO ASCENSORE E LOCALE CONTATORI, E' COMUNE ALLE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE COL MAPPALE 13183 SUBALTERNI DA 42 A 82.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

1619800007714 APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure sono state dedotte dalla scheda catastale, delle pratiche edilizie e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
Loggia	sup lorda di pavimento	12,75	0,33	4,21
Cantina	sup lorda di pavimento	3,40	0,10	0,34
		<b>72,15</b>		<b>60,55</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: 1/2023

Zona: Seriate B1/Centrale/VIA PADERNO, VIALE ITALIA, PAR

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1700

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

il bene non è divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Il criterio di stima è quello della stima diretta-comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Seriate;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Agenzie immobiliari della zona  
 Dati mercato immobiliare  
 Borsino immobiliare  
 Beni in vendita immobiliare.it  
 Valori dichiarati di vendita forniti da Agenzia delle Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Seriate (BG), Via C.Battisti, 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.825,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	56,00	€ 1.500,00	€ 84.000,00
Loggia	4,21	€ 1.500,00	€ 6.315,00
Cantina	0,34	€ 1.500,00	€ 510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.825,00
Valore corpo			€ 90.825,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.825,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.825,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	60,55	€ 90.825,00	€ 90.825,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.716,00

Pag. 13

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 89.109,00

Valore diritto e quota

€ 89.109,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **89.109,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Il bene è stato costruito o ristrutturato più di 5 anni fa".

28-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Federica Meloni**