

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 81/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRì



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Carlo Pendezzini
Codice fiscale: PNDCLR54H04B137E
Partita IVA: 02467050163
Studio in: Via Gorizia 3 - 24041 Brembate
Telefono: 0290962384
Fax: 0354874605
Email: studio.pendezzini@gmail.com
Pec: carlo.pendezzini@archiworldpec.it

Beni in Grone (BG)
Località/Frazione
via Acquasparsa 2/A

INDICE

Lotto: 001 - A - appartamento di civile abitazione con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	5
Corpo: A2 - autorimessa.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	6
Corpo: A2 - autorimessa.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	8
Corpo: A2 - autorimessa.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	9
Corpo: A2 - autorimessa.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	10
Corpo: A2 - autorimessa.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	10
Corpo: A2 - autorimessa.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	11
Corpo: A2 - autorimessa.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	12
Corpo: A2 - autorimessa.....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	13

Corpo: A2 - autorimessa.....	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima.....	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2024 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Carlo Pendezzini
Data nomina: 09-04-2024
Data giuramento: 10-04-2024
Data sopralluogo: 08-07-2024

Beni in Grone (BG)
via Acquasparsa 2/A

Lotto: 001 - A - appartamento di civile abitazione con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Acquasparsa 2/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: \, foglio 9, particella 4562, subalterno 14, indirizzo via Acquasparsa sn, piano 1, comune E192, categoria A/3, classe 2, consistenza v. 3, superficie 48, rendita € €. 108,46

Confini: da nord: affaccio su corsello comune sub 1, sub 702, affaccio su giardino privato sub 10, scala comune sub 4.-

Identificativo corpo: A2 - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Acquasparsa 2/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: \, foglio 9, particella 4562, subalterno 21, indirizzo via Acquasparsa sn, piano t, comune E192, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 17, superficie mq 14, rendita € €. 15,18

Confini: da nord: accesso da corsello comune sub 1, sub 22, contro terra, sub 20.-

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: naturalistica - residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Internet.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: naturalistica - residenziale

Importanti centri limitrofi: Lovere, Clusone, Trescore Balneario.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Endine, Lago di Iseo, Val Cavallina.

Attrazioni storiche: Lovere, Clusone.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea km. 1

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A1 - appartamento di civile abitazione**

Appartamento di civile abitazione

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; 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. 2 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in buono stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: legno - plastica materiale protezione: plastica condizioni: discreto
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Plafoni	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: blindato condizioni: discreto
Rivestimento	materiale: intonacato e tinteggiato condizioni: da normalizzare
Rivestimento	ubicazione: cucina e servizi materiale: piatrellato ed intonacato condizioni: da normalizzare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Note	Impianto non allacciato
Riscaldamento:	

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori
Stato impianto	Impianto attualmente non utilizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto non allacciato
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A2 - autorimessa**

Autorimessa

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; 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. 2 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in buono stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: serramenti esterni materiale: ferro condizioni: discreto
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
Plafoni	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: sufficienti
Rivestimento	materiale: intonacato e tinteggiato condizioni: da normalizzare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Note	Impianto non allacciato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori
Stato impianto	Impianto attualmente non utilizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto non allacciato
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Acquasparza 2/A**Numero pratica: 61/07**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (artt. 41 et 42 L.R. 12/2005)

Per lavori: realizzazione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/07/2007 al n. di prot. 2516

Abitabilità/agibilità in data 13/04/2012 al n. di prot. 1190 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 23-05-2012 prot. 1669/12 il Comune di GRONE richiedeva all'Immobiliare GLS Case srl di produrre ulteriore documentazione per l'ottenimento dell'agibilità; a detta richiesta l'Immobiliare GLS Case non ha mai ottemperato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 - appartamento di civile abitazione**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Acquasparza 2/A****Numero pratica: 61/07**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (artt. 41 et 42 L.R. 12/2005)

Per lavori: realizzazione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/07/2007 al n. di prot. 2516

Abitabilità/agibilità in data 13/04/2012 al n. di prot. 1190 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 23-05-2012 prot. 1669/12 il Comune di GRONE richiedeva all'Immobiliare GLS Case srl di produrre ulteriore documentazione per l'ottenimento dell'agibilità; a detta richiesta l'Immobiliare GLS Case non ha mai ottemperato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 - autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Acquasparza 2/A**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In data 23-05-2012 prot. 1669/12 il Comune di GRONE richiedeva all'Immobiliare GLS Case srl di produrre ulteriore documentazione per l'ottenimento dell'agibilità; a detta richiesta l'Immobiliare GLS Case non ha mai ottemperato.

Regularizzabili mediante: Presentazione documentazione richiesta

Oneri di regolarizzazione	
Predisposizione documentazione	€ 300,00
Totale oneri: € 300,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: A2 - autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Acquasparza 2/A**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In data 23-05-2012 prot. 1669/12 il Comune di GRONE richiedeva all'Immobiliare GLS Case srl di produrre ulteriore documentazione per l'ottenimento dell'agibilità; a detta richiesta l'Immobiliare GLS Case non ha mai ottemperato.

Regularizzabili mediante: Presentazione documentazione richiesta

Oneri di regolarizzazione	
Predisposizione documentazione	€ 200,00
Totale oneri: € 200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Acquasparza 2/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC nr. 9 dt 26-06-2013
Ambito:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rogito del notaio Giovanni Vacirca di data 29 dicembre 1998 repertorio n.82587, registrato a Bergamo il 14 gennaio 1999 al n.541 serie 1, trascritto a Bergamo il 19 gennaio 1999 alla formalità n.2152/
Obblighi derivanti:	Convenzione per l'attuazione del comparto 3B del piano di lotizzazione denominato "Acquasparza"; le cui previsioni dovrebbero essere state già soddisfatte dal costruttore.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: A2 - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Acquasparza 2/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC nr. 9 dt 26-06-2013
Ambito:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rogito del notaio Giovanni Vacirca di data 29 dicembre 1998 repertorio n.82587, registrato a Bergamo il 14 gennaio 1999 al n.541 serie 1, trascritto a Bergamo il 19 gennaio 1999 alla formalità n.2152/
Obblighi derivanti:	Convenzione per l'attuazione del comparto 3B del piano di lotizzazione denominato "Acquasparza"; le cui previsioni dovrebbero essere state già soddisfatte dal costruttore.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Acquasparsa 2/A

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

Identificativo corpo: A2 - autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Acquasparsa 2/A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **26/04/2007**. In forza di proprietario al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/04/2007 al 13/07/2007. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/2007 al 21/06/2013. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/06/2013 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 - appartamento di civile abitazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **26/04/2007**. In forza di proprietario al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/04/2007 al 13/07/2007. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/2007 al 21/06/2013. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/06/2013 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 - autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca a garanzia di mutuo annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 21/06/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.00,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 09/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 - appartamento di civile abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca a garanzia di mutuo annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 21/06/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.00,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 09/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 - autorimessa

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: A1 - appartamento di civile abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grone (BG), via Acquasparsa 2/A

no

Identificativo corpo: A2 - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grone (BG), via Acquasparsa 2/A

no

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A1 - appartamento di civile abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grone (BG), via Acquasparsa 2/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: no

Identificativo corpo: A2 - autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grone (BG), via Acquasparsa 2/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A1 - appartamento di civile abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento di civile abitazione	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
		48,00		48,00

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Identificativo corpo: A2 - autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita di divisione

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A1 - appartamento di civile abitazione**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grone (BG), via Acquasparsa 2/A****Libero**

Note: All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risultava inutilizzata e mancante delle utenze. Si segnala che il debitore ed il suo nucleo familiare (con nr. 2 minori) risulterebbero ivi residenti.-

Identificativo corpo: A2 - autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grone (BG), via Acquasparsa 2/A****Libero**

Note: All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risultava inutilizzata e mancante delle utenze. Si segnala che il debitore ed il suo nucleo familiare (con nr. 2 minori) risulterebbero ivi residenti.-

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

Comparazione parametrica con recenti compravendite, assimilabili per caratteristiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Grone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

Altre fonti di informazione: OMI - AE.

12.3 Valutazione corpi:**A1 - appartamento di civile abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]
Grone (BG), via Acquasparsa 2/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione	48,00	€ 750,00	€ 36.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.000,00
Valore corpo			€ 36.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.000,00

**A2 - autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Grone (BG), via Acquasparsa 2/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	17,00	€ 350,00	€ 5.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.950,00
Valore corpo			€ 5.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.950,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 5.950,00
------------------------------------	------------

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1 - appartamento di civile abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	48,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00
A2 - autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 5.950,00	€ 5.950,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.292,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 35.157,50

Valore diritto e quota € 35.157,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.157,50

12.6 Regime fiscale della vendita

da privato

20-08-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Carlo Pendezzini