

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 192/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Belotti  
**Codice fiscale:** BLTPLA66C10A794D  
**Studio in:** Via F.lli Pagani 5 - 24060 Castelli Calepio  
**Telefono:** 030-7438864  
**Fax:** 030 7349329  
**Email:** architetttop.belotti@libero.it  
**Pec:** paolo.belotti@archiworldpec.it

---

Beni in **Sedrina (BG)**  
Località/Frazione **Sedrina Alta**  
via Sedrina Alta, 21

## INDICE

### Lotto: 001 - appartamento

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24-10-2022 alle 10-00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Belotti

**Data nomina:** 16-06-2022

**Data giuramento:** 29-06-2022

**Data sopralluogo:** 14-07-2022

**Cronologia operazioni peritali:** Conclusione perizia di stima in data 22/09/2022

Beni in **Sedrina (BG)**  
Località/Frazione **Sedrina Alta**  
via Sedrina Alta, 21

## **Lotto: 001 - appartamento**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sedrina Alta, via Sedrina Alta, 21**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) foglio 9, particella 230, subalterno 706, indirizzo VIA SEDRINA ALTA n. 21, scala -, interno -, piano 2-3, comune SEDRINA (I567) (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale:146 m2 - escluse aree scoperte: 143 m2, rendita € Euro 326,66

Derivante da: VARIAZIONE del 09/12/2014 Pratica n. BG0253214 in atti dal 09/12/2014 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 162922.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Parti comuni nella disponibilità della part. 230 sub. 706: fg. 9; part. 230 sub. 701 (accesso e pianerottolo scala) area comune a tutti i subalterni; fg. 9; part. 230 sub. 703 (rampa scale fra i piani primo e terra) area comune ai sub. 706 e 707;

Confini: Confini dell'immobile (fg. 9 part. 230/706) da nord in senso orario: mapp. 182; strada pubblica; proiezione su proprietà di terzi; proiezione su proprietà di terzi.

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

Si

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il bene pignorato è ubicato nel nucleo storico di Sedrina Alta, posto a circa 400 m s.l.m. sulle pendici della vallata (lato sinistro) che affaccia sul fiume Brembo; l'immediato contesto del borgo è caratterizzato da edifici di antica costruzione, a destinazione residenziale, più o meno rimaneggiati nel corso del XX sec., ma che mantengono sostanzialmente l'assetto morfo-tipologico originario: fabbricati plurifamiliari, a blocco chiuso, elevati da due a quattro piani f.t.. Il nucleo centrale di Sedrina, dove sono ubicati i principali servizi municipali (Chiesa parrocchiale, Municipio, ufficio postale, scuole, negozi) risulta distante circa 500 m. Il comune di Sedrina, sito all'imbocco della valle Brembana, nel quadrante settentrionale della provincia di Bergamo, dista circa 13 km dal capoluogo di provincia, con una superficie amministrativa di circa 6 km2 e una popolazione di circa 2500 abitanti; risulta dotato dei principali servizi quali uffici comunali (municipio), ufficio postale; istituti scolastici: scuola infanzia, primaria e secondaria di primo grado; negozi ed attività di servizio alla persona. Il comune è dotato di zona produttiva-artigianale in località Cassettone. Sotto il profilo dell'interesse commerciale degli immobili siti nella zona centrale di Sedrina (BG) si registra un discreto livello nel corso del 2021/22 dovuto a incentivi statali per interventi di manutenzione/efficientamento energetico.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad

alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** BERGAMO (13 km) - SAN PELLEGRINO TERME(7 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Brembo; valle Brembana.

**Attrazioni storiche:** ponti di Sedrina (XIX sec.); Chiesa Parrocchiale (XV sec.) .

**Principali collegamenti pubblici:** autolinee (bus) < 1 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

Appartamento trilocale distribuito su due piani (2° e 3°/sottotetto) collegati da scala interna alla unità immobiliare, composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, camera, bagno e vano scala, al piano 2°; sbarco vano scala e ripostigli al piano 3°/sottotetto. L'unità immobiliare in parola (sub. 706) è accessibile dalla strada pubblica, e precisamente dal civico 21 di via Sedrina Alta, mediante portoncino ingresso e passaggio comune (sub. 701) al piano terra, indi vano scala uso comune per accesso ai subalterni 707 (p. 1°-S1) e 706 (p. 2° e 3°/sottotetto). Dal pianerottolo di accesso all'u.i. di proprietà di terzi, posta al piano 1° (sub. 707), origina scala esterna in c.a., posta in lato N/O, quale pertinenza esclusiva dell'u.i. pignorata (sub. 706) e di collegamento tra questa ed il resto del fabbricato. Lo stato manutentivo della rampa di scala esterna è decisamente precario, con affioramento dei ferri di armatura e degrado della superficie in calcestruzzo.

Superficie complessiva di circa mq **222,49**

E' posto al piano: 2°-3°/sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: inizio XX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988 (ultima Conc. Ed. n. 3/83) - manut. interne inizi anni 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,66

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1 (sotto quota strada)

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub. 706) si presenta in uno stato di manutenzione buono, con finiture e dotazioni impiantistiche ordinarie. Il piano 3°/sottotetto, pur non avendo i requisiti di abitabilità (altezza media inferiore a mt 2,40), presenta finiture interne e dotazioni impiantistiche (imp. elettrico e idro-termo.sanitario) come l'appartamento sottostante a cui è collegato tramite vano scala interno.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b>

	condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1990 CIRCA
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO A GAS METANO
<i>Stato impianto</i>	ATTIVO
<i>Potenza nominale</i>	24,00 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2016
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	

Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



ingresso comune p. T (sub 701)



facciata su strada



locale soggiorno p. 2°



camera letto p. 2°



sbarco scala interna p. 3°/sottotetto

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 3/83**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CON CONTRIBUTO

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO E PARZIALE AMPLIAMENTO

Presentazione in data 16/02/1983 al n. di prot.

Rilascio in data 09/05/1983 al n. di prot. 382

NOTE: NELLA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA DEPOSITATA PRESSO GLI UFFICI COMUNALI DI SEDRINA, A SEGUITO DI ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATA DAL CTU IN DATA 05/07/2022, NON E' STATO POSSIBILE RINVENIRE CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA', QUALORA RILASCIATO.

**Numero pratica: 387**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: PER OPERE MINORI

Per lavori: OPERE DI RINFORZO DEL MURO POSTO A VALLE DELL'EDIFICIO ESISTENTE - VIA SEDRINA ALTA, 21

Presentazione in data 14/02/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 04/03/1996 al n. di prot. 547

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sedrina Alta, via Sedrina Alta, 21**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA CONFORMAZIONE BALCONE P. 2°; DIVERSA POSIZIONE APERTURE FINESTRATE P. 2°(LOCALE CUCINA E SOGGIORNO); TRASFORMAZIONE DI LOCALE CAMERA (P. 2°) IN VANO SCALA INTERNO DI COLLEGAMENTO CON PIANO 3°/SOTTOTETTO; MODIFICHE DIVISORIO TRA DISIM-

PEGNO E LOCALE SOGGIORNO; FORMAZIONE DI LOCALE IGIENICO (BAGNO) AL PIANO SOTTOTETTO PRIVO DEI REQUISITI DI PERMANENZA DI PERSONE PER ALTEZZA MEDIA INTERNA < 2.40 M

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: p. 2: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA; MODIFICHE POSIZIONE APERTURE ESTERNE; LIEVI MODIFICHE PERIMETRO BALCONE; RIMOZIONE SANITARI NEL LOCALE BAGNO AL PIANO 3°/SOTTOTETTO.

Oneri di regolarizzazione	
PRATICA EDILIZIA (SCIA IN SANATORIA) A FIRMA DI TECNICO ABILITATO	€ 1.500,00
ONERI DI SANATORIA: SANZIONI AMMINISTRATIVE	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Note: VEDI PLANIMETRIA ALLEGATA CON INDICAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE RISCOSE DAL PERITO IN SEDE DI SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 14/07/2022

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: IMMOBILE EDIFICATO ANTE SETTEMBRE 1967. DAL RISCONTRO EFFETTUATO SULLA SCORTA DELLE UNICHE PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE IN COMUNE DI SEDRINA E DOPO CONSULTAZIONE DEL RESPONSABILE U.T.C. DA PARTE DELLO SCRIVENTE PERITO, TRATTASI DI MINIME DIFFORMITA' CHE NON COMPORTANO INCREMENTI VOLUMETRICI O MODIFICHE DELLA SAGOMA DELL'EDIFICIO (NON SOGGETTO A VINCOLI URBANISTICI E/O TUTELA COME BENE CULTURALE) E PERTANTO SANABILI MEDIANTE "SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.IN SANATORIA).

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sedrina Alta, via Sedrina Alta, 21**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	d.C.C. n. 27 del 17/09/2015 (Var. n. 4)
Zona omogenea:	tessuto urbano consolidato - contesti di valore storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole N.T.A. art. 20 - Centri storici. cfr. Tavola C3 PdR: Centri storici - disciplina degli interventi: l'immobile in oggetto risulta classificato con interventi ammissibile grado 5: ristrutturazione edilizia
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:	conferma stato di fatto
Rapporto di copertura:	conferma stato di fatto
Altezza massima ammessa:	conferma stato di fatto
Volume massimo ammesso:	conferma stato di fatto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sedrina Alta, via Sedrina Alta, 21**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: omissione di divisorio presente tra vano scala e disimpegno; tale divisorio risultava autorizzato nella C.E. n. 3/83 prot. 382 del 09/05/1983

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: inserimento parete divisoria tra disimpegno/ingresso e vano scala interno di accesso al piano sottotetto

Oneri di regolarizzazione	
<i>aggiornamento planimetria catastale</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto riscontrato dallo scrivente perito, fatta eccezione per la mancanza di divisorio tra ingresso/disimpegno e vano scala, al piano 2°; il piano 3°/sottotetto corrisponde a quanto in essere, eccettuato la descrizione del locale ripostiglio che di fatto è stato trasformato in bagno (non abitabile perché con altezza media inferiore a m 2,40); pertanto la definizione di ripostiglio è coerente con la destinazione d'uso ammissibile di tale locale e dovranno essere rimossi i sanitari esistenti.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 06/10/1981**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/10/1981 al 02/11/2010. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/11/2010 al 13/04/2015. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Risulta trascritta accettazione tacita da parte della sola OMISSIS in data 19-07-2019 ai n. 37309/24680; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Scioglimento comunione legale - 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**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: conguagli per divisione giudiziale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 14.378,00; Importo capitale: € 14.378,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: conguagli per divisione giudiziale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/02/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 8.333,00; Importo capitale: € 8.333,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto

a BERGAMO in data 02/03/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/02/2018 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/04/2022 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 economico [A3] sito in Sedrina (BG), via Sedrina Alta, 21**  
NESSUN GRAVAME DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON RILEVATE.

**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:** NON RILEVATE.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** NON RILEVATI. L'immobile pignorato dispone di accesso dalla strada pubblica, comune a tutti i subalterni e di scala e pianerottolo, in comune con sub. 707

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**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 RILEVATI

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Appartamento sito al p. 2° e 3°/ sottotetto di palazzina 3 u.i. priva di ascensore e di box/posti auto privati; il p. 3°/sottotetto mansardato, collegato direttamente con l'appartamento al p. 2° presenta finiture come l'abitazione, ma ha altezza media interna inferiore a m 2 (h max 2.35 e min. 0.55 m) e pertanto risulta accessibile ed in parte utilizzabile, ma non abitabile. L'u.i. è dotata di balcone al p. 2° accessibile dal soggiorno e di scala esterna (in cattivo stato di manutenzione) di accesso all'appartamento al p. 2°

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento p. 2°	sup lorda di pavimento	103,32	1,00	103,32
balcone p. 2°	sup reale netta	8,38	0,33	2,77
scala esterna	sup reale netta	7,47	0,10	0,75

esclusiva				
sottotetto agibile non abitabile h media > 2 m	sup lorda di pavimento	103,32	0,50	51,66
		<b>222,49</b>		<b>158,49</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: 2-2021

Zona: SEDRINA (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660

Valore di mercato max (€/mq): 810

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, consistente in appartamento al piano 2° e 3°/sottotetto, costituisce corpo unico, con unico accesso dall'esterno, di metratura e assetto distributivo tali da non essere comodamente divisibile.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

##### **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Lo scrivente Esperto stimatore ha effettuato controllo presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo 2 circa l'esistenza di contratti di locazione verso terzi dell'u.i. oggetto di procedura esecutiva, eventualmente registrati in data antecedente il pignoramento, con esito negativo.

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativa

##### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sedrina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona (Zogno; Bergamo; ecc.); Bollettini Valori immobiliari (F.I.M.A.A. Bergamo - edizione 2021);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Appartamenti semi-recenti (20-50 anni): 700-950 €/mq;

Altre fonti di informazione: Valori O.M.I. Agenzia Entrate.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Sedrina (BG), via Sedrina Alta, 21

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento p. 2°	103,32	€ 700,00	€ 72.324,00
balcone p. 2°	2,77	€ 700,00	€ 1.939,00
scala esterna esclusiva	0,75	€ 700,00	€ 525,00
sottotetto agibile non abitabile h media > 2 m	51,66	€ 700,00	€ 36.162,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.950,00
Valore corpo			€ 110.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.950,00

#### 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 economico [A3]	158,49	€ 110.950,00	€ 110.950,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.095,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 96.855,00

Valore diritto e quota € 96.855,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 96.855,00

### 12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO (in %), IPOTECARIA E CATASTALE (fisse).

**Allegati**

Vengono allegate:

- planimetrie di rilievo p. 2° e 3°/sottotetto effettuate dal perito in sede di sopralluogo;
- planimetrie di comparazione tra stato di fatto e quanto riportato nella scheda catastale e nell'ultima pratica edilizia autorizzata, ai fini dell'evidenziazione delle irregolarità catastali ed edilizie;
- planimetrie ed estratto mappa catastali;
- estratto dello strumento urbanistico vigente (PGT).

22-09-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Paolo Belotti**