

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 643/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

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



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Vittorio Nava  
**Codice fiscale:** NVAVTR69T06A246P  
**Studio in:** Via Baioni 23/b - 24123 Bergamo  
**Telefono:** 035667882  
**Email:** info@studiotecniconava.it  
**Pec:** vittorio.nava@geopec.it

Beni in **Villa Di Serio (BG)**

Località/Frazione

Via XXV Aprile n.47

**INDICE****Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con cantina**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Appartamento con cantina.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: Appartamento con cantina.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	7
Corpo: Appartamento con cantina.....	7
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	7
Corpo: Appartamento con cantina.....	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: Appartamento con cantina.....	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: Appartamento con cantina.....	9
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	10
Corpo: Appartamento con cantina.....	10
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	11
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	11
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	11
Criterio di stima .....	11
Fonti d'informazione .....	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12
Regime fiscale della vendita .....	12

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-10-2024 alle 09:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervento:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervento:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Vittorio Nava

**Data nomina:** 15-04-2024

**Data giuramento:** 16-04-2024

**Data sopralluogo:** 04-06-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

1. Accesso al portale SISTER per reperimento visura catastale e planimetria in data 16/04/2024.
2. Sopralluogo con custode in data 06/06/2024.
3. Richiesta certificati anagrafici in data 05/06/2024.
4. Ricevuto documentazione dall'amministratore di condominio in data 18/07/2024.
5. Accesso al portale SISTER per reperimento visura ipotecaria in data 09/08/2024.
6. Ricevuto documentazione in aggiornamento dall'amministratore di condominio in data 19/09/2024.

Beni in **Villa Di Serio (BG)**  
Via XXV Aprile n.47

## **Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con cantina**

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

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XXV Aprile n.47**

Note: Trattasi di un appartamento di tipo trilocale con cantina e, vista la conformazione dello stesso, si ritiene che non possa essere suddiviso in più lotti.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Regime di separazione

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS nato in [REDACTED] - c.f. OMISSIS - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 4, particella 1416, subalterno 9, scheda catastale Prot. 9995 del 14/12/1965 scheda n.1686518, indirizzo Via XXV Aprile n.47, piano Terzo, comune Villa di Serio, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 309,87

Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): I millesimi di appartamento e cantina di pertinenza risultano essere pari a 125,00. Il dato è stato reperito dai bilanci condominiali.

Confini: L'appartamento confina a nord/est con affaccio verso cortile interno, a sud/est in parte verso appartamento di altra proprietà e in parte verso vano scala condominiale, a sud/ovest e a nord/ovest con affaccio verso cortile interno. La cantina confina nord/est verso cortile interno, a sud/est verso cantina di altra proprietà, a sud/ovest verso corridoio comune a nord/ovest verso cantina di altra proprietà.

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

I dati catastali corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è situato in via XXV Aprile n.47 a circa 800 mt dal centro del comune e dista 7,5 km da Bergamo, capoluogo di provincia. Il comune di Villa di Serio conta circa 6.500 abitanti ed è situato in zona prevalentemente pianeggiante con parte in zona collinare su una superficie di 4,6 Km<sup>2</sup> e una densità abitativa di circa 1.427 abitanti/km<sup>2</sup> ed è situato ad una quota sul livello del mare di 275 mt. La zona ove è ubicato l'immobile è prevalentemente a carattere residenziale fornito di negozi e servizi di prima necessità.

**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (Buona), Negozi di prima necessità (Buona), Scuola materna (Buona), Scuola Primaria (Buona), Scuola Secondaria di primo grado (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Selvino.

**Attrazioni storiche:** Cartiere Pigna.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 100 mt, Fermata TEB Valle Seriana 850 mt

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento con cantina**

L'immobile è ubicato in una palazzina di cinque piani fuori terra costituita da n.8 abitazioni e n.4 box localizzata in via XXV Aprile n.47 in comune di Villa di Serio (BG).

L'edificio è stato edificato con data anteriore al 01/09/1967 per il quale non si è riusciti a reperire alcuna documentaizone presso l'ufficio tecnico comunale.

Il piano terra è destinato a box e cantine, mentre i piani dal primo al quarto sono destinati ad abitazioni (n.2 appartamenti per piano).

Nonostante l'edificio risalga presumibilmente a metà anni '60 risulta essere in un discreto stato manutentivo con facciate intonacate a diversi colori per il piano terra ed i piani superiori con ulteriore colorazione per i marcapiani.

All'unità immobiliare al piano terzo si accede dal vano scala sprovvisto di ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **97,05**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,83 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le parti comuni dell'edificio condominiale risultano essere in discreto stato manutentivo come anche l'appartamento. Si fa notare che negli anni, l'impianto di riscaldamento è stato trasformato da centralizzato ad autonomo.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler a gas metano, mentre la climatizzazione (estiva e invernale) tramite impianto di condizionamento a pompa di calore anche se non se ne conoscono le prestazioni.

Da notare qualche segno di muffa a soffitto negli angoli probabilmente più freddi.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Cannello pedonale condominiale
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: porta ingresso condominiale
Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente singola e doppia</b> materiale: <b>legno</b>

	protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: porte interne
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e acciaio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: porta blindata
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>non rilevabile</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco colorato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>rasatura a gesso</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: scala condominiale
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non disponibile</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non fornita</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non disponibile</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>da verificare a tecnico abilitato</b> conformità: <b>non disponibile</b>

<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non disponibile</b>
<i>Termico</i>	Note: Vedi quanto indicato per l'impianto di condizionamento. Sono comunque presenti termoarredo in alluminio con valvole termostatiche.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	indicazione non ricevuta
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stata fornita alcuna certificazione.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	vedi impianto di climatizzazione
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento condominiale è stato trasformato da centralizzato ad autonomo. Non è dato sapere se la caldaia/boiler installato è atto al funzionamento dell'impianto di riscaldamento in quanto l'immobile è riscaldato con l'ausilio degli split del condizionamento che funzionano in pompa di calore. Questo sulla base di quanto dichiarato dal proprietario eseguito.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stata fornita alcuna certificazione.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XXV Aprile n.47**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'edificio è stato edificato prima del 01/09/1967, come indicato nell'atto di compravendita Notaio OMISSIS del 20/02/2018 art. 8 Urbanistica, e non si è riusciti a trovare traccia dei permessi autorizzativi presso l'ufficio preposto del Comune di Villa di Serio (BG). Risulta però conforme alla scheda catastale prot. 9995 del 14/12/1965 scheda n.1686518.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XXV Aprile n.47**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

Norme tecniche di attuazione:	Art 31. Aree oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi in corso e comparti urbani a media densità in corso di attuazione. 1. Per gli interventi in zone che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa, o di convenzioni relative a PA ultimati o in corso di realizzazione, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse, o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica o di Programmi Integrati di Intervento. 2. Per gli edifici inclusi in piani attuativi ultimati sono ammessi gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nell'ambito dei medesimi parametri di PA. 3. Per i piani attuativi solo parzialmente attuati e scaduti, in assenza della concessione di eventuale proroga si dovrà provvedere alla presentazione di un progetto di piano attuativo di completamento con aggiornamento della relativa convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XXV Aprile n.47**

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

Note: La scheda catastale è conforme a quanto rilevato sul posto per quanto riguarda l'appartamento. Non è stato possibile visionare la cantina di pertinenza. Pertanto, per questo locale, non è possibile dichiarare la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/07/1987 al 28/12/2005. 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 28/12/2005 al 30/11/2016. 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 30/11/2016 al 20/02/2018. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/02/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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

Nel ventennio preso in esame, l'unità immobiliare di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, è stata oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

1. i signori OMISSIS, nato a [REDACTED] codice fiscale OMISSIS e OMISSIS, nata a [REDACTED] codice fiscale OMISSIS, hanno acquistato, in parti uguali tra loro, la piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione con atto in data OMISSIS del Notaio Dott. OMISSIS di Bergamo, Repertorio n. OMISSIS, registrato a Bergamo in data OMISSIS al n OMISSIS, ivi trascritto in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;
2. i signori OMISSIS e OMISSIS, sopra citati, hanno venduto ai signori OMISSIS, nato a [REDACTED]



██████████ codice fiscale OMISSIS e OMISSIS, nata ██████████ codice fiscale OMISSIS, che hanno accettato ed acquistato in ragione di un mezzo indiviso ciascuno, la piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare sopra descritta con atto in data OMISSIS del Notaio Dott. OMISSIS di Bergamo, Repertorio n. OMISSIS, registrato a Bergamo 2 in data OMISSIS al n. OMISSIS s.1T, trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;

3. i coniugi signori OMISSIS, nato ad ██████████ codice fiscale OMISSIS e OMISSIS, nata a ██████████ codice fiscale OMISSIS, hanno acquistato, in regime di comunione legale dei beni, la piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione, con Decreto di trasferimento del Tribunale di Bergamo in data OMISSIS, Repertorio n. OMISSIS, Cronologico n. OMISSIS, trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;

4. i coniugi signori OMISSIS e OMISSIS sopra citati, hanno venduto, al signor OMISSIS, nato in ██████████ ██████████ codice fiscale OMISSIS, che ha accettato e acquistato, la piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione, con atto autenticato in data OMISSIS del Notaio Dott. OMISSIS di Bergamo, Repertorio OMISSIS, registrato a Bergamo 1 in data OMISSIS al n. OMISSIS s.1T, trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████ contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/02/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144000,00; Importo capitale: € 72000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/11/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/11/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 62359,00; Importo capitale: € 31179,61.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 12/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina

## 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 con cantina

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villa Di Serio (BG), Via XXV Aprile n.47**

Dalle verifiche eseguite il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1353,19.

**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:** 12463,01.

Il perventivo della gestione 2024/25, relativo all'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, ammonta ad €. 1353,19 che, sommato al saldo consuntivo della gestione 2023/24 pari a €. 12015,34.

In riferimento alla gestione 2024/25 in corso, il 10/08/2024 è scaduto il pagamento della 1<sup>a</sup> rata spese ordinarie di €. 447,67. L'amministratore di condominio ne comunica il mancato versamento.

A fronte di quanto sopra, le spese condominiali non versate alla data odierna ammontano a €. 12463,01. Le spese condominiali delle ultime due gestioni 2022/23 e 2023/24 ammontano a €. 7857,60 di cui €. 3660,42 relative alle spese legali e €. 4197,18 alle spese condominiali.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** I millesimi di appartamento e della cantina di pertinenza risultano essere 125,00. Il dato è stato reperito dai bilanci condominiali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'abitazione non è accessibile per l'assenza di impianto ascensore o montascale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**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:** Non sono presenti vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Lo scrivente ha accertato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Villa di Serio (BG) che gli immobili non risultano essere oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

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

**Identificativo corpo:** Appartamento con cantina

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure delle superfici dei beni oggetto di pignoramento immobiliare sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite degli immobili; in seguito alle stesse si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
Balconi	sup lorda di pavimento	11,30	0,33	3,73
Cantina	sup lorda di pavimento	5,75	0,50	2,88
		<b>97,05</b>		<b>86,60</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: Centrale/CENTRO ABITATO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780

Valore di mercato max (€/mq): 880

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura dell'immobile non rende possibile la divisione in lotti funzionali in quanto si danneggerebbe la vendibilità del bene principale.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima sul valore degli immobili pignorati, lo scrivente perito estimatore ha considerato i seguenti elementi caratterizzanti:

- ubicazione, descrizione sommaria, stato di manutenzione e conservazione;
- dati metrici e determinazione della superficie commerciale;
- situazione urbanistica.

In seguito lo scrivente, tenuto conto che la visuale economica sotto la quale gli immobili debbano essere valutati sia quella del più probabile valore di mercato, ispirandosi però a criteri di massima prudenza, procederà alla scelta del criterio di stima più idoneo allo scopo della valutazione, in relazione al tipo di immobile da valutare e quindi alla stima degli immobili, riferita alla data della presente relazione.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Villa di Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi degli immobili Bergamo (F.I.M.A.A), Listino Valore Casa, Osservatorio Immobiliare e siti internet del settore.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1000,00.

##### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Appartamento con cantina. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Villa Di Serio (BG), Via XXV Aprile n.47**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.610,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	80,00	€ 1.000,00	€ 80.000,00
Balconi	3,73	€ 1.000,00	€ 3.730,00
Cantina	2,88	€ 1.000,00	€ 2.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.610,00
Valore corpo			€ 86.610,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.610,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 86.610,00
------------------------------------	-------------

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	86,60	€ 86.610,00	€ 86.610,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 7.857,60

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 78.752,40

Valore diritto e quota € 78.752,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.752,40

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita ricade nel regime fiscale della Tassa di Registro.

**Allegati**

ALLEGATI.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto Mappa e Planimetria catastale

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI\_PRIVACY.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto Mappa e Planimetria catastale

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI.zip

Fotografie e immagini schede catastali

Bergamp, 21-09-2024

