

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 373/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Fiumana  
**Codice fiscale:** FMNLRT60P03A794N  
**Studio in:** Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 035 4124046  
**Email:** arch.a.fiumana@awn.it  
**Pec:** alberto.fiumana@archiworldpec.it

Beni in **Costa Di Serina (BG)**  
Località/Frazione  
Via Belvedere n. 3

**INDICE****Lotto: 001**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	14
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
Corpo: A.....	14

Corpo: B.....	14
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>14</b>
Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	15
Adegamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita .....	16

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17-01-2024 alle 10:10  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Esecutata:** OMISSIS  
**Legale Esecutata:** OMISSIS  
**Creditore Intervenuto:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Fiumana  
**Data nomina:** 06-09-2023  
**Data giuramento:** 14-09-2023  
**Data sopralluogo:** 16-10-2023  
**Cronologia operazioni peritali:** In data 16/10/2023, ore 15:00 veniva svolto il sopralluogo con accesso ai beni pignorati alla presenza, oltre allo scrivente esperto stimatore, del custode, avv. Luca Pietro Savi.

Beni in **Costa Di Serina (BG)**  
Via Belvedere n. 3

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Appartamento [A] sito in Via Belvedere n. 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISSIS;

- foglio 4, **particella 2322, subalterno 11**, scheda catastale n. 523 in data 06/03/1975, indirizzo via Costa n. SN, piano 2, comune Costa Serina (codice D111), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 218,46

Confini:

Confini dell'appartamento al piano secondo, da nord in senso orario: - prospetto su cortile comune, altra unità immobiliare, scala comune, altra unità immobiliare, prospetto su cortile comune;

Confini della cantina a piano seminterrato, da nord in senso orario: - altra unità immobiliare, disimpegno comune, altra unità immobiliare, box auto di cui al mapp. 2322 sub. 15;

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

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

**Identificativo corpo: B.**

**Box Auto [C6] sito in Via Belvedere n. 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISSIS;

- foglio 4, **particella 2322, subalterno 15**, scheda catastale n. 534 in data 06/03/1975, indirizzo via Costa n. SN, piano S1, comune Costa Serina (codice D111), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq., superficie Totale 14 mq., rendita € 19,21

Confini: Confini del box auto a piano seminterrato, da nord in senso orario: - piano terra: - altra unità immobiliare, cantina di cui al mapp. 2322 sub. 11, altra unità immobiliare, cortile comune;

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

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento con cantina e box auto, facente parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio La Costa".

**Caratteristiche zona:** semiperiferica 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:** residenziali

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al corpo **A**

Appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra), con cantina al piano seminterrato, facente parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio La Costa".

L'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno-pranzo in unico locale, cucina, due camere da letto, un bagno e disimpegno.

Al piano seminterrato è ubicato un locale cantina, avente superficie lorda di circa mq. 3,50.

La casa possiede due balconi a servizio del locale soggiorno e di una camera da letto aventi rispettivamente superficie di circa mq. 6,50 e mq. 6,00.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal vano scala condominiale, mentre l'accesso alla cantina è assicurato da disimpegno comune.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 77,00.

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: secondo (terzo fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1975

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 l'appartamento, m. 3,00 la cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile nel complesso risulta in sufficiente stato di conservazione, se si eccettuano i serramenti esterni, muniti di vetro semplice, che risultano deteriorati sia nella verniciatura e sia nella funzionalità, richiedendo un'intervento manutentivo straordinario di registrazione e di riverniciatura. Anche i sottobalconi richiedono intervento manutentivo di ritinteggiatura. Gli impianti comunque necessitano di revisione generale e collaudo.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno e/o c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovescie e/o platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente con vetro singolo.</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>antoni pieni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura in laterizio a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle di grés</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>mediocri</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</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 ferro e/o rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</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>	1975
<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>	centralizzato
<i>Stato impianto</i>	in uso
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<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>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Box Auto [C6]** di cui al corpo **B**

Box auto posto al piano seminterrato, facente parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio La Costa".

L'accesso al box auto, composto da un unico locale, avviene tramite accesso, munito di portone basculante, comunicante con il cortile condominiale a sua volta comunicante con la via pubblica tramite cancello carrale.

Il box auto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 14,00.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

Ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione, se si eccettuano alcune lievi risalite umide nelle murature al piano seminterrato. Gli impianti comunque necessitano di revisione generale e collaudo.



## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno e/o c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovescie e/o platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura in laterizio e/o blocchi in cls e/o c.a.</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>mediocri</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>mediocri</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>mediocri</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>da collaudare</b>

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Identificativo corpo: A e B

**Appartamento [A]** sito in **Via Belvedere n. 3**

**Box Auto [C6]** sito in **Via Belvedere n. 3**

**Numero pratica: 1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: nuova costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/07/1973 al n. di prot. 507 - Registro Costruzioni n. 35/275

Abitabilità/agibilità in data 26/11/1975 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### Identificativo corpo: A.

**Appartamento [A]** sito in **Via Belvedere n. 3**

##### Conformità edilizia:

Negli elaborati grafici di cui alla Licenza di Costruzione in data 04/07/1973, n. 503 prot., n. 35/275 Registro Costruzioni, non risulta correttamente indicata la distribuzione funzionale interna dei locali componenti l'appartamento rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

Inoltre risulta che la parete divisoria tra cantina e il box auto (mapp. 2322 sub. 15), di cui al corpo B della presente relazione, presenta un'apertura non indicata negli elaborati grafici di cui alla sopracitata Licenza di Costruzione.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria (C.I.L.A.)

Descrizione delle opere da aggiornare: Esatta rappresentazione della distribuzione funzionale interna dei locali componenti l'appartamento. Indicazione dell'apertura tra cantina e box auto.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzione per opere già eseguite</i>	€ 1.000,00
<i>Spese tecniche e diritti</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

##### Identificativo corpo: B.

**Box Auto [C6]** sito in **Via Belvedere n. 3**

##### Conformità edilizia:

La parete divisoria tra il box auto e la cantina (mapp. 2322 sub. 11), di cui al corpo A della presente relazione, presenta un'apertura non indicata negli elaborati grafici di cui alla Licenza di Costruzione in data 04/07/1973, n. 503 prot., n. 35/275 Registro Costruzioni.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria (C.I.L.A.)

Descrizione delle opere da aggiornare: Indicazione dell'apertura tra cantina e box auto.

Gli oneri di regolarizzazione sono già ricompresi in quelli indicati per il Corpo A della presente relazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A e B**

**Appartamento [A] sito in Via Belvedere n. 3**

**Box Auto [C6] sito in Via Belvedere n. 3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 30 del 18/09/2013, n. 25 del 05/10/2016 (Variante 1) e n. 6 del 04/03/2020 (Adozione Variante 2)
Zona omogenea:	- Ambito residenziale consolidato - Tessuto Urbano Consolidato - Ambito a destinazione residenziale - DE: Ambito a densità esistente (art. 53 N.T.A. P.d.R. del P.G.T.)
Norme tecniche di attuazione:	Tali ambiti comprendono le parti del territorio caratterizzate da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Per le specifiche si rimanda all'art 53 delle N.T.A. del P.d.R. allegato alla presente relazione.
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:	Ut: come l'esistente
Rapporto di copertura:	Rc: max 1/4
Altezza massima ammessa:	H: come l'esistente
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: A.**

**Appartamento [A] sito in Via Belvedere n. 3**

Conformità catastale:

Dall'esame dei documenti catastali è risultato che la documentazione agli atti non risulta perfettamente aggiornata allo stato di fatto degli beni oggetto della presente procedura.

In particolare, è risultato che nella planimetria catastale la parete divisoria tra il bagno ed il disimpegno non è perfettamente allineata rispetto allo stato di fatto.

L'aggiornamento della planimetria, da effettuare tramite Denuncia di Variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni, può essere effettuata dal futuro acquirente, in quanto la difformità non costituisce variante essenziale e non inficia l'identificazione del bene agli effetti della vendita.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Riallineamento parete divisoria tra bagno e disimpegno.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 400,00
Diritti erariali	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

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

**Identificativo corpo: B.**  
**Box Auto [C6] sito in Via Belvedere n. 3**

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** - OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** - OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** - OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** - OMISSIS

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

#### **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**  
OMISSIS

**- Iscrizione di ipoteca:**  
OMISSIS

**- Trascrizione pregiudizievole:**  
OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

#### **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**  
**Appartamento [A] sito in Costa Di Serina (BG), Via Belvedere n. 3**  
Nessuno

**Identificativo corpo: B**  
**Box Auto [C6] sito in Costa Di Serina (BG), Via Belvedere n. 3**  
Nessuno

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**  
**Appartamento [A] sito in Costa Di Serina (BG), Via Belvedere n. 3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.200,00.**

**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: Euro 1.846,23.**

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.**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:** Nessuno.**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B****Box Auto [C6] sito in Costa Di Serina (BG), Via Belvedere n. 3****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 50,00.**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:** Nessuna**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.**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:** Nessuno.**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura: 33% per la cantina ed i balconi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Appartamento	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
- Balconi	sup lorda di pavimento	12,50	0,33	4,13
- Cantina	sup lorda di pavimento	3,50	0,33	1,16
		<b>93,00</b>		<b>82,28</b>

**Identificativo corpo: B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Box auto	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento con le sue pertinenze di cui al mapp. 2322 sub. 11, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali e dimensionali, non risulta divisibile.

Inoltre lo scorporo e la vendita separata dell'appartamento dal box auto di cui al mapp. 2322 sub. 15, svaluterebbe l'appartamento stesso.

Pertanto l'appartamento con cantina ed il box auto, costituiscono un unico lotto.

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A

**Appartamento [A] sito in Costa Di Serina (BG), Via Belvedere n. 3**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### Identificativo corpo: B

**Box Auto [C6] sito in Costa Di Serina (BG), Via Belvedere n. 3**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta occupato dall'esecutata, la vetustà del fabbricato, edificato nell'anno 1975, la sua ubicazione, posto in zona semi-periferica, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico-costruttive quali altezza di piano, orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, aerilluminazione, qualità delle finiture interne ed esterne, ecc., nonché il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente, se si eccettuano i serramenti esterni, muniti di vetro semplice, che risultano deteriorati sia nella verniciatura e sia nella funzionalità, richiedendo un'intervento manutentivo straordinario di registrazione e di riverniciatura, la manutenzione con ritinteggiatura dei sottobalconi, nonché alcune lievi risalite umide nelle murature al piano seminterrato e la revisione generale e collaudo degli impianti.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Costa Serina;

Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Appartamento [A]****Costa Di Serina (BG), Via Belvedere n. 3**

Stima sintetica comparativa parametrica € 74.061,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Appartamento	77,00	€ 900,00	€ 69.300,00
- Balconi	4,13	€ 900,00	€ 3.717,00
- Cantina	1,16	€ 900,00	€ 1.044,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.061,00
Valore corpo			€ 74.061,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.061,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.061,00

**B. Box Auto [C6]****Costa Di Serina (BG), Via Belvedere n. 3**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 12.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Box auto	14,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento [A]	82,28	€ 74.061,00	€ 74.061,00
B	Box Auto [C6]	14,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.606,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 74.954,90
Valore diritto e quota	€ 74.954,90

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento:	<b>€ 75.000,00</b>
--	--------------------

### 12.6 Regime fiscale della vendita

I beni staggiti sono di proprietà di persona fisica, quali beni personali e non nell'ambito di attività economica imprenditoriale. Pertanto la vendita non è soggetta ad IVA.

#### Allegati

Lotto 1: (- appartamento con cantina: mapp. 2322 sub. 11; - box auto: mapp. 2322 sub. 15)

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale prot. T208952 del 21/09/2023;
- Allegato N. 3: Scheda planimetrica catastale appartamento e cantina prot. n. 523 del 06/03/1975;
- Allegato N. 4: Scheda planimetrica catastale box auto prot. n. 534 del 06/03/1975;
- Allegato N. 5: OMISSIS
- Allegato N. 6: OMISSIS
- Allegato N. 7: Estratto N.T.A. Piano delle Regole P.G.T., capo II, art. 53;

17-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alberto Fiumana**