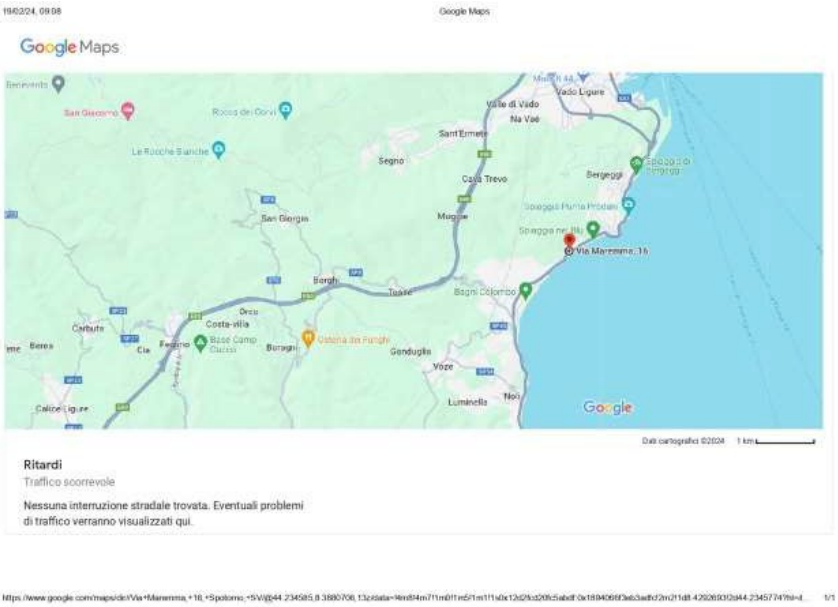
Tribunale di Bergamo

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
N°Gen.Rep.S0/2022
Sig

GIUDICE DEL PROCEDIMENTO I
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Pasta
Codice fiscale: PSTLSN64L58I079Z
Studio in: via Legrenzi n.2 - 24120 Bergamo
Telefono: 3472752352
Email: arch.alessandrapasta@gmail.com
Pec: alessandra.pasta@geopec.it

Beni in **Spotorno (SV)**
Località/Frazione
Via Maremma n.16

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Pasta
Data nomina: 13-10-2022
Data giuramento: 19-10-2022
Data sopralluogo: 25-05-2023
Cronologia operazioni peritali: il CTU accettato l'incarico, provvedeva a mettersi in contatto con l'esecutato al fine di poter visionare l'immobile Nel frattempo mi attivavo per la richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di Spotorno per la verifica della conformità urbanistica e le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo per verificarne la regolarità catastale il CTU procedeva quindi alla stesura della perizia

Beni in **Spotorno (SV)**
Via Maremma n. 16

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Spotorno (SV) CAP: 24060, Via Maremma n. 16

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Comproprietario: - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto Comproprietario
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà Comproprietario:
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà Comproprietario: - Quota: 1/2 -
Tipologia del diritto: usufrutto Comproprietario:
Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] usufruttuaria per½, uno [redacted]
usufruttuario per½, [redacted] nuda proprietaria per 1/3, [redacted]
[redacted] nuda proprietaria per 1/3, [redacted] nudo proprietario per 1/3,, foglio 5, particella 93, subalterno 3, indirizzo via maremmaa 14/a, piano 1, comune Spotorno, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 75 mq, rendita€ Euro 413,17
Derivante da: Compravendita atto notaio Finesso del 20.12.97 reper. n. 46078, registrato ad Alessandria I 8.01.98 al n. 39 serie IV, trascritto a Savona il 15 gennaio 1998 ai n.161/198
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non rilevati
Confini: su quattro lati prospetto su partì comuni

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
si conferma la corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di un appartamento posto al primo piano(catastale) in realtà secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico, all'appartamento si accede attraverso scala esterna, l appartamento occupa l intero piano dell'immobile

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Spotorno.
Attrazioni paesaggistiche: si.

Attrazioni storiche: si.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **A**

Trattasi di un appartamento posto al primo piano (catastale) in realtà secondo , composto da soggiorno con angolo cottura , due camere da letto e bagno , all'appartamento si accede attraverso scala esterna, l'appartamento occupa l'intero piano dell'immobile.
L'appartamento è inserito in un edificio composto da quattro unità abitative,.

Superficie complessiva di circa mq **73,00**
E' posto al piano: 2
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16 (12/a catastale); ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: uone

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: **e.a.** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive	
Concei/o	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Povim. Interno	materiale: **marmo** condizioni: **buone** Note: Marmo nella zona giorno, ceramica in bagno ,parquet nei letti
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmette di cemento** condizioni: **buone**
Impianti	
Ascensore	Note: non vi è ascensore
Elettrico	tipologia: **sottotraccia**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste lo dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	**NO**
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	**NO**

Impianto antincendio:

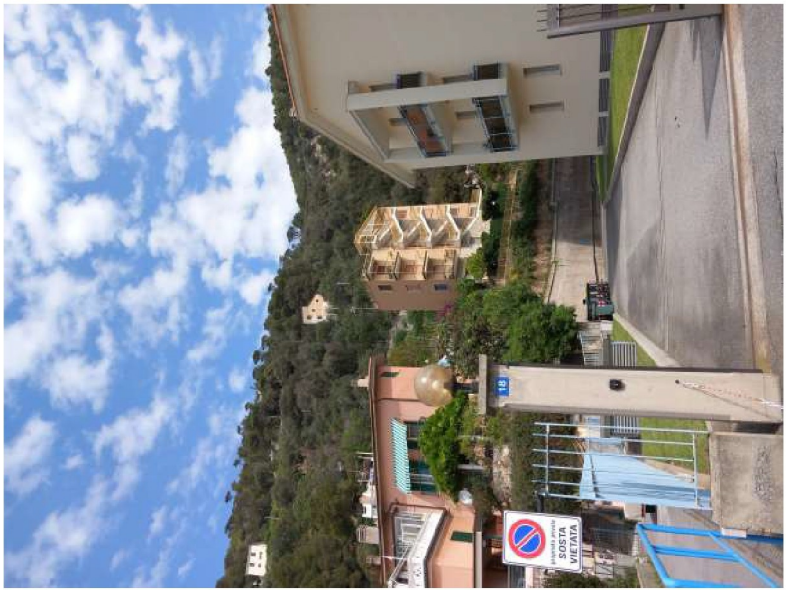
Esiste impianto antincendio	NO

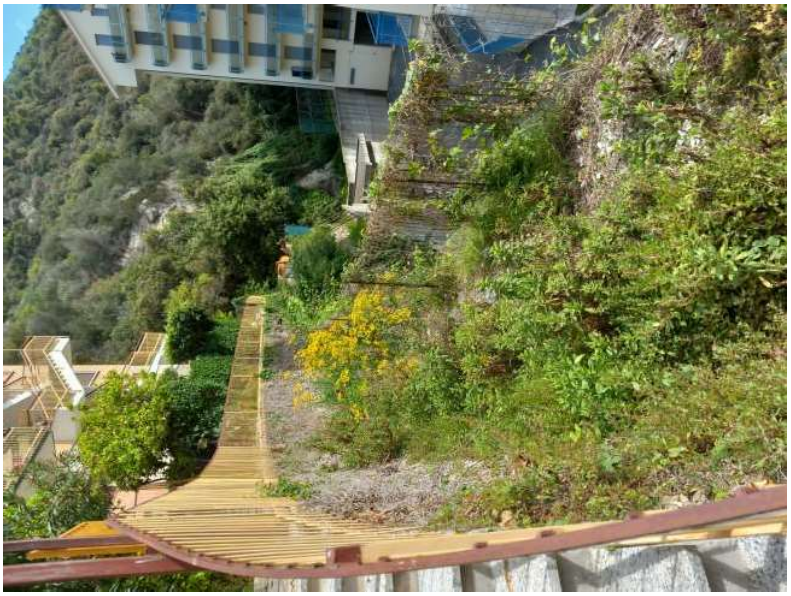
Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 438
Intestazione: Tipo pratica:
Licenza Edilizia Per lavori:
Villa Medusa Oggetto:
nuova costruzione
Presentazione in data 23/01/1961 al n. di prot. 438
Rilascio in data 22/0271961.
Abitabilità/agibilità in data 03/12/1961.
NOTE: lavori iniziati il 7/04/1961 e terminati il 19/11/1961

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.
sito in Spotorno (SV) CAP: 24060, Via Maremma n. 16

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ho rilevato che al piano terra (altra proprietà non contemplata in perizia)dove erano previsti dei box è stata realizzata un'abitazione Nell'appartamento oggetto di perizia delle tre finestre previste nel soggiorno ne sono state realizzate solo due e inoltre vi è una diversa disposizione dei tavolati Il Tutto sanabile con una pratica di regolarizzazione edilizia ai sensi della L.r. n.16 /2008
Regolarizzabili mediante: domanda di sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: diversa disposizione tavolati e collocazione finestre

Oneri di regolarizzazione	
pratica e oneri	€ 4.000,00
	Totale oneri:€ 4.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.
sito in Spotorno (SV) CAP: 24060, Via Maremma n. 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.
sito in Spotorno (SV) CAP: 24060, Via Maremma 16 (catastalmente 14/a)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali Proprietari vedi intestazione visura catastale

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di persona giuridica contro; Derivante da: ipoteca volontaria; A rogito di notaio Luraghi in data 14/05/2007 rep. 81375; Iscritta a Savona il 23.05.2007 ai n. ri 13272/81375; Importo ipoteca:€ 750.000; Importo capitale:€ 500.000.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: ipoteca amministrativa a favore Agenzia Delle Entrate Riscossione; Iscritta a Savona in data 04/09/2017ai nn.8457/1187.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO; Iscritta a a Bergamo in data 02/11/2022 ai nn. 11385/9065.

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:

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non costituisce un condominio.
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 reperibili
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:
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori:

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
la consistenza del bene immobile oggetto di valutazione è stata determinata sulla base della planimetria catastale in scala 1:200

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
		73,00		**73,00**

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Immobile non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: usato come seconda casa

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

il metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach.
Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sui seguenti fondamenti:
a. individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima
b. individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili - comparables, dei quali devono essere noti il prezzo/ valore. Al fine di determinare l'attuale valore di mercato del bene immobile oggetto della presente valutazione applico
Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore
Ho proceduto alla verifica delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione in base alla documentazione reperita nel corso degli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;
Tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche del bene stimato sono da me fornite al solo scopo di consentire l'identificazione del bene in esame;
Non sono stati considerati i costi, fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione del bene;
Non esprimo opinioni, né mi rendo responsabile, circa il funzionamento degli impianti, inclusa la loro conformità alle norme di Legge.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Spotorno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Spotorno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sulla base di quanto sopra esposto ritengo che la commerciabilità del bene sia buona.

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto ad effettuare le
necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze e i collegamenti.
Spotorno è un comune italiano che conta poco più di 3500 abitanti, situato a 10 km a sud di Savona pochi chilometri a sud di Savona prospiciente il mar ligure.
Comune centro di Villeggiatura sia estiva che invernale.
L'immobile dal quale si vede il mare, l'immobile e si trova in un quartiere residenziale all'entrata del paese, posto ad est rispetto al centro abitato del paese, lungo la strada litoranea che collega Savona a Spotorno.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): da 2.600,00 €/mq a 3.900,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: listini immobiliari. Banche Dati indicatori Immobiliari.

12.3 Valutazione corpi:

A.
Spotorno (SV), Via Maremma 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)€ 163,52.

Il valore sopra determinato è da intendersi quale stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione,
dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.
In considerazione della necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi la proprietà, della non regolarità urbanistica e catastale (comunque regolarizzabili) ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	73,00	€ 2.800,00	€ 204.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 200.00,00
facilitare la vendita detrazione del 20.00%			€ -37.333,33
Valore corpo			€ 160.000,00
Valore accessori			€0,00
Valore complessivo intero			€0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.333,33

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A		73,00	€ 0,00	€ 37,33

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€0
Valore diritto e quota	€0

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.333,00

Allegati
1) visura catastale
2) cartella zip contenente foto e planimetria
3) elaborato grafico depositato in comune
4)succinta
S)schema calcolo valore
6)atto acquisto
7) riassunto dati catastali

06/03/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Pasta