

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 216/2023

PROMOSSA DA

omissis

CONTRO

omissis

omissis

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

omissis



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: *omissis*

Codice fiscale: *omissis*

Studio in: *omissis*

Telefono: *omissis*

Email: *omissis*

Pec: *omissis*

Beni in **Paladina (BG)**
Località/Frazione
Via Bartolomeo Colleoni n. 2

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo con autorimessa a piano terra

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: *omissis*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2023 alle 12:00

Creditore Procedente: *omissis*

Esecutato: *omissis*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: *omissis*

Data nomina: 30-07-2023

Data giuramento: 01-08-2023

Data sopralluogo: 20-09-2023

Cronologia operazioni peritali:

01-08-2023: raccolta documentazione catastale

01-08-2023: richiesta di accesso agli atti al Comune di Paladina

25-08-2023: ricevimento del certificato storico di residenza e dell'estratto dell'atto di matrimonio

31-08-2023: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paladina

20-09-2023: primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento

29-09-2023: secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento

09-10-2023: colloquio in presenza con l'ufficio tecnico del comune di Paladina

10-10-2023: aggiornamento della scheda catastale dell'appartamento al foglio 1 mappale 927 sub 15 per diversa distribuzione interna e variazione toponomastica

19-10-2023: approvazione istanza di variazione toponomastica per l'autorimessa di cui al foglio 1 mappale 927 sub 3

Beni in **Paladina (BG)**
Via Bartolomeo Colleoni n. 2

Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo con autorimessa a piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bartolomeo Colleoni n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di *omissis* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *omissis* - Residenza: *omissis* - Stato Civile: *omissis* - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

1/2 di *omissis* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *omissis* - Stato Civile: *omissis* - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Note:

Con sentenza del Tribunale di Bergamo n. *omissis*, e' stata pronunciata la separazione personale dei coniugi *omissis*.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

omissis Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*

omissis Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*

foglio 1, particella 927, subalterno 15, scheda catastale prot. BG0128763 del 10/10/2023, indirizzo via Bartolomeo Colleoni n. 2, piano 2, comune PALADINA, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale:75 mq Totale escluse aree scoperte: 72 mq, rendita € Euro 387,34

Derivante da: VARIAZIONE del 10/10/2023 Pratica n. BG0128763 in atti dal 13/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 4201710.10/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 128763.1/2023)

Confini: in senso orario a nord: con altro appartamento; a est: affaccio su parti comuni; a sud: con altro appartamento; a ovest: con altro appartamento, con vano scala comune, con altro appartamento

foglio 1, particella 927, subalterno 3, scheda catastale P/0276927 del 04-09-1970 prot. n. 4349, indirizzo via Bartolomeo Colleoni n. 2, piano T, comune PALADINA, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 MQ, superficie 14 MQ, rendita € Euro 32,90

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/10/2023 Pratica n. BG0133077 in atti dal 19/10/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 133077.1/2023)

Confini: partendo da nord in senso orario: altra autorimessa, vano scala comune, affaccio su cortile comune

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto si trova alla periferia del comune di Paladina, in zona mista residenziale commerciale e direzionale. Si tratta di un piccolo complesso condominiale edificato nel 1968 e caratterizzato dalla presenza di un piano terra adibito ad autorimesse e tre piani soprastanti adibiti a residenza. E' prossimo ad una delle principali arterie di collegamento tra Dalmine e Villa d'Almè e verso la Val Brembana.

L'accessibilità è buona, il complesso è parecchio arretrato rispetto all'arteria principale e rimane pertanto meno disturbato dal traffico sostenuto che caratterizza la zona.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/direzionale/commerciale 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:

Scuola primaria (500 m - 10 minuti a piedi),

Scuola secondaria di primo grado (1,5 km - 4 minuti in auto),

Municipio di Paladina (900 m - 15 minuti a piedi/3 minuti in auto),

Chiesa Parrocchiale (850 m - 15 minuti a piedi/3 minuti in auto),

Scuola dell'infanzia (800 m - 10 minuti a piedi/2 minuti in auto),

Ufficio Postale (1 km - 12 minuti a piedi/3 minuti in auto)

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale/commerciale/direzionale

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici:

Fermata dell'autobus 200 m - 3 minuti a piedi,

Casello Autostradale di Dalmine 10 km - 12 minuti in auto,

Ospedale Papa Giovanni XXIII 8 Km - 12 minuti in auto

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Paladina, in zona periferica mista, ben servita grazie alla prossimità con la direttrice principale di collegamento tra Dalmine e Villa d'Almè. Si tratta di un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato realizzato nel 1968. All'immobile si accede dal vano scala condominiale con accesso dal cortile comune. L'appartamento è costituito da un ingresso/disimpegno che distribuisce il soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno.

Sviluppa una superficie complessiva pari a mq 71 circa. Completano la proprietà due balconi di circa 4,00 mq ciascuno ed un'autorimessa a piano terra, direttamente accessibile dal cortile comune, della superficie di circa 14 mq.

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

E' posto al piano: 2; terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,98 l'appartamento; 2,25 il box

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: Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di procedura è in discrete condizioni; l'immobile è a sua volta in discrete condizioni: necessita con urgenza del rifacimento delle tap-parelle

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Cancello</i> | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello pedonale |
| <i>Cancello</i> | tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello carrale |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: anta singola e/o doppia a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: scarse Note: Si segnala che le tapparelle sono rotte ed in pessime condizioni |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: autorimessa |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: da verificare rivestimento: intonaco di cemento e mattone paramano condizioni: sufficienti |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: marmo condizioni: buone |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Citofonico</i> | tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da verificare |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma |
| <i>Gas</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: pessime conformità: non a norma |
| <i>Termico</i> | tipologia: centralizzato |

| | |
|--|--|
| | alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da verificare |
|--|--|

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|---------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 1970 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | centralizzato |
| Stato impianto | sufficiente |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Impianto antincendio: | |
| Esiste impianto antincendio | NO |

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 1 - Licenza di costruzione n. omissis**Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*Rilascio in data *omissis*Abitabilità/agibilità in data *omissis***3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bartolomeo Colleoni n. 2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: distribuzione interna

| Oneri di regolarizzazione | |
|--|------------|
| Onorario professionale per CILA in sanatoria | € 1.000,00 |
| Oblazione da corrispondere al comune | € 1.000,00 |
| Diritti di segreteria per deposito CILA | € 50,00 |
| Totale oneri: € 2.050,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bartolomeo Colleoni n. 2

| | |
|---------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano di Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | del Consiglio Comunale n. 3 del 22 gennaio 2018 |
| Zona omogenea: | AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - AMBITO B3 |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE 59.</p> <p>Regole generali</p> <p>59.1 Gli ambiti sono destinati alla residenza; sono consentiti anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.; - servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; - attività commerciali; - attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio-assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio-assistenziale), centri di ricerca, ecc.; - attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.; - attività artigianali; - parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. <p>59.2 Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005.</p> <p>59.3 E' ammessa la costruzione di manufatti per il giardino come chioschi, gazebo, pergolati, ecc. Gli interventi devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi e devono essere coerenti con l'edificio di pertinenza. Gli interventi sono sottoposti a titolo abilitativo senza computo della Slp purché:</p> <ul style="list-style-type: none"> siano aperti al perimetro abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.); abbiano altezza inferiore a m 2,40 e Slp massima di mq 20,00. <p>E' ammessa la costruzione di depositi attrezzi a servizio del verde in prefabbricati di legno la cui altezza massima al colmo non superi i m 2,40 e la cui Slp sia inferiore a mq 6,00 purché privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m 1,50 e secondo una tipologia da concordare con il Responsabile del procedimento. Gli interventi sono sottoposti a titolo abilitativo senza computo della Slp.</p> <p>59.4 Il recupero di vani e locali seminterrati di cui alla L.R. 7/2017, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della medesima legge, per salvaguardare le caratteristiche di corretta fruibilità del paesaggio urbano e per tutela igienico sanitaria è escluso per le unità immobiliari il cui affaccio esterno dista meno di 3 metri dallo spazio pubblico o da strada non di uso privato esclusivo del fabbricato cui appartiene. Per ragioni di rischio idrogeologico sono parimenti escluse le aree ricadenti nelle fasce A, B, C del Piano di Assetto Idrogeologico e le aree poste a distanza inferiore di 10 metri dal vincolo di polizia idraulica di cui alla tav. 3 dell'allegato studio geologico.</p> <p>62 AMBITI B3</p> <p>62.1 Sono ambiti costruiti bisognosi di operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. Tutti gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica.</p> <p>62.2 Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risana-</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>mento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di edifici che hanno già superato il limite di $I_f = 0,5$ e/o il limite di $H = 9,70$ sono subordinati a Piano Attuativo.</p> <p>62.3 Ad eccezione dei lotti individuati come PCC1 e PCC2 edificabili con le regole di cui al comma successivo, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri: $I_f 0,50$ mq/mq $H 9,70$ m $Sp 30\%$</p> <p>62.4 Sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione esclusivamente utilizzando per la parte in aggiunta nuovi diritti edificatori e con i seguenti parametri: $I_f 0,60$ mq/mq aumentabile a $0,75$ mq/mq per interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti ex art. 4.3 $H 9,70$ m $Sp 30\%$</p> <p>Gli interventi sono sottoposti a PA o permesso di costruire convenzionato. Qualora gli interventi di ampliamento siano funzionali all' upgrading, come definito all'art. 4.8 delle presenti norme, di edifici condominiali di almeno 8 alloggi si applicano i disposti di cui alla tabella 2 dell'allegato 1. I lotti individuati come PCC1 e PCC2 dispongono di diritti edificatori pari al carico urbanistico ammissibile, la loro attuazione è subordinata alla cessione di parcheggi nella quantità delle complessive dotazioni territoriali prescritte. 62.5 Per i fabbricati prospicienti i fronti urbani da valorizzare gli indici di cui ai commi 62.3 e 62.4 sono incrementati del 10%, senza necessità di acquisizione diritti edificatori, entro i limiti di altezza della zona. Tale incremento è comunque condizionato alla cessione di urbanizzazioni corrispondenti, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato.</p> |
| 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: | 0,60 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | sp 30% |
| Altezza massima ammessa: | 9,70 m |
| 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 al piano secondo con autorimessa al piano terra.
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bartolomeo Colleoni n. 2**

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

Note:

Il perito stimatore ha provveduto alla variazione catastale dell'immobile in data 10 ottobre 2023.

Si precisa che l'estratto mappa riporta la particella 792 corrispondente all'identificativo al catasto terreni invece che la particella 927 corrispondente all'identificativo al catasto fabbricati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

omissis, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*

omissis, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*

proprietari ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita - a rogito di *omissis*

Note:

L'immobile è stato venduto a *omissis*

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Bergamo in data *omissis*

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra

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 al piano secondo con autorimessa al piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Paladina (BG), Via Bartolomeo Colleoni n. 2

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.500,00 circa.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Il pignoramento dell'immobile nasce dal recupero delle spese condominiali insolte

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 71,00 | 1,00 | 71,00 |
| Balconi | sup reale netta | 8,00 | 0,33 | 2,64 |
| Autorimessa | sup lorda di pavimento | 14,00 | 1,00 | 14,00 |
| | | 93,00 | | 87,64 |

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche e morfologiche dello stesso, non può essere oggetto di divisione.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

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 insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli accessi comuni e tutte le parti comuni dell'edificio condominiale. La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto 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. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la posizione dell'immobile periferica ma ben servita, prossima alla principale arteria di collegamento con la Valle Brembana; la condizione del condominio edificato nel 1968 ed in discrete condizioni, le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato discreto sia per quanto riguarda il complesso immobiliare sia per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;
Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di PALADINA;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: PALADINA.

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra. Abitazione di tipo civile [A2] Paladina (BG), Via Bartolomeo Colleoni n. 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.040,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 71,00 | € 1.000,00 | € 71.000,00 |
| Balconi | 2,64 | € 1.000,00 | € 2.640,00 |
| Autorimessa | 14,00 | € 600,00 | € 8.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 82.040,00 |
| Valore corpo | | | € 82.040,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 82.040,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 82.040,00 |

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 al piano secondo con autorimessa al piano terra | Abitazione di tipo civile [A2] | 87,64 | € 82.040,00 | € 82.040,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 8.204,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.050,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 71.786,00 |
| Valore diritto e quota | € 71.786,00 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 71.786,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale

Allegato n° 3 - Planimetrie catastali foglio 1 mappale 927 sub 15 e sub 3

Allegato n° 4 - Visura catastale foglio 1 mappale 927 sub 15 e sub 3

Allegato n° 5 - Certificato storico di residenza

Allegato n° 6 - Estratto dell'atto di matrimonio tra *omissis*

Allegato n° 7 - Planimetrie appartamento piano secondo: stato rilevato, stato autorizzato, confronto stato rilevato/stato autorizzato

02-11-2023

L'Esperto alla stima