

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 594/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

## PERIZIA DI STIMA

**LA PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE  
QUELLA DEPOSITATA IL 26/03/2024**

Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota  
Codice fiscale: RTOGSI62T19I628F  
Studio in: via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo  
Telefono: 035 514643  
Email: giosuerota@libero.it  
Pec: giosue.rota@archiworldpec.it

---

Beni in **Nembro (BG)**  
Località/Frazione  
via A. Manzoni n.7

## INDICE

### **Lotto: 001 - Abitazione (bilocale) disposto su due piani p.T. e p.1 oltre a sottotetto a p.3**

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

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 0000-00-00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Giosuè Rota

Beni in **Nembro (BG)**  
via A. Manzoni n.7

## **Lotto: 001 - Abitazione (bilocale) disposto su due piani p.T. e p.1 oltre a sottotetto a p.3**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via A. Manzoni n.7**

Note: Abitazione (bilocale) disposto su due piani p.T. e p.1 (sub.719) oltre a sottotetto a p.3 (sub.720)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: è deceduto il OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS proprietà 1/1

foglio 14, particella 3471, subalterno 719, indirizzo via Alessandro Manzoni n.7, piano T-1, comune Nembro, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie mq 44, rendita € 154,94

Derivante da: denuncia di variazione catastale predisposta dallo scrivente per esatta rappresentazione grafica Prot.BG0163149 del 27/09/2024. Si precisa che il catastato ha tempo un anno dalla presentazione per procedere alla rettifica della consistenza e classamento

Confini: partendo da nord e girando in senso orario:

- per il p.T. abitazione sub.13, abitazione sub.704, ex wc comune sub.721 e cortile comune sub.701, ancora cortile comune sub.701

- per il p.1 abitazione sub.13, abitazione sub.713, scala e balcone comune sub.721 per due lati e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: il fabbricato nel quale è ricavata l'unità immobiliare oggetto di stima insiste sull'area individuata a catasto terreni con foglio 9, particella 3471 di are 5,80 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio come indicati nel C.C. in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre a quanto individuato a catasto fabbricati con:

- foglio 14, particella 3471/sub.701 - Bene comune non censibile

- foglio 14, particella 3471/sub.721 - Bene comune non censibile ai sub.13 e sub.719 (ex wc sottoscala a p.T., scala esterna da p.T. a p.1 e balcone p.1).

Le visure, la ricevuta di costituzione del BCNC e l'elaborato planimetrico, la ricevuta della variazione e la scheda catastale dell'abitazione sono allegate alla presente rispettivamente sotto "2", "3" e "4"

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS proprietà 1/1

foglio 14, particella 3471, subalterno 720, indirizzo via Alessandro Manzoni n.7, piano 3, comune Nembro, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 5, superficie mq 6, rendita € 14,98

Derivante da: denuncia di variazione catastale predisposta dallo scrivente per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni Prot.BG0034537 del 29/02/2024. Si precisa che il catastato ha tempo un anno dalla presentazione per procedere alla rettifica della consistenza e classamento

Confini: partendo da nord e girando in senso orario corridoio comune sub.701, solaio sub.5, affaccio su cortile comune sub.701, solaio sub.717 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: il fabbricato nel quale è ricavata l'unità immobiliare oggetto di stima insiste sull'area individuata a catasto terreni con foglio 9, particella 3471 di are 5,80 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio come indicati nel C.C. in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre a quanto individuato a

catasto fabbricati con:

- foglio 14, particella 3471/sub.701 - Bene comune non censibile

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

nel pignoramento l'abitazione ed il sottotetto sono indicati come unica unità immobiliare individuata con foglio 14, particella 3471/sub.2.

A seguito variazioni catastali predisposte dallo scrivente e come imposto dal catasto sono state costituite due unità immobiliari così individuate:

- abitazione foglio 14, particella 3471/sub.719, categoria A/3
- sottotetto foglio 14, particella 3471/sub.720, categoria C/2

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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:** negozi al dettaglio (sufficienti), scuola secondaria di I e II grado (buona), scuola superiore (alberghiera) (buona), parchi (sufficienti), biblioteca (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Alzano Lombardo ed Albino.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Serio.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Alzano Lombardo.

**Principali collegamenti pubblici:** Tranvia Valle Seriana km 1,1, Autostrada Km 12,7, Ferrovia Km 10,5

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

abitazione disposta su due piani collegati tra loro da scala interna con a p.T. ingresso, cucina e porzione di bagno (la restante è l'ex wc sottoscala incorporata nell'abitazione ma in comune con altra proprietà) ed a p.1 da camera (la scala esterna da p.T. a p.1 ed il balcone a p.1 sono in comune con altra proprietà) oltre al sottotetto a p.3

Superficie complessiva di circa mq **49,70**

E' posto al piano: T-1 l'abitazione ed a p.3 il sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007 per l'abitazione

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 per l'abitazione e mediamente m 1,65 per il sottotetto

L'intero fabbricato è composto da n. 3 + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 + sottotetto

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** si evidenzia che le parti comuni del fabbricato si presentano in condizioni manutentive scarse sia per quanto riguarda le facciate parzialmente rifatte ma non omogeneamente (ogni proprietario ha provveduto autonomamente e con rifiniture diverse da porzione a porzione), scala comune sub.701 mai oggetto di manutenzione e tetto con infiltrazioni in più punti (risulterebbe che da più anni i proprietari vorrebbero intervenire per il completo rifacimento ma non hanno ancora trovato un accordo tra loro)

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>

	Note: in più punti del tetto ci sono infiltrazioni
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solai laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pesime</b> Note: in più punti del tetto ci sono infiltrazioni
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: per l'abitazione mentre il sottotetto è in calcestruzzo
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b> Riferito limitatamente a: per l'abitazione mentre il sottotetto è privo di illuminazione Note: alla richiesta di agibilità del 2009 è allegata la relativa certificazione
<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 verificare</b> Riferito limitatamente a: per l'abitazione Note: l'abitazione è collegata come utenza a quella di una villetta adiacente essendo in origine di un unico proprietario. L'aggiudicatario dovrà realizzare un nuovo allacciamento autonomo partendo dall'acquedotto comunale posto sulla via A. Manzoni il cui costo stimato nella presente è stato dedotto dal valore dell'immobile
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</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 verificare</b> Riferito limitatamente a: per l'abitazione Note: alla richiesta di agibilità del 2009 è allegata la relativa certificazione. La caldaia è posta esternamente all'abitazione su area comune e lo scarico sfocia appena sopra il balcone in comune con altra proprietà a p.1. Come imposto dal regolamento d'igiene deve sfociare sopra il tetto ed il costo stimato per la realizzazione è dedotto dal valore d'asta restando a carico dell'aggiudicatario di provvedere. Anche lo scarico della cappa della cucina è posto in facciata e questo dovrà sfociare sopra il tetto. L'aggiudicatario dovrà provvedere a sue cure e spese ad adeguare l'impianto alla normativa vigente

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: Ante 1967

NOTE: l'edificio nel quale sono ricavate le unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967.

Come indicato nell'atto di provenienza ed, a riprova, l'atto di divisione dell'immobile è del 1962

#### Numero pratica: 264/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: formazione scala interna e adeguamento igienico

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/09/2007 al n. di prot. 13087

NOTE: successiva produzione documentale ad integrazione del 14/11/2007 Prot.16579 con presa d'atto Prot.433 del 08/01/2008. Si precisa che è stato incorporato nell'abitazione anche l'ex wc sottoscala che è in comune con altra proprietà

#### Numero pratica: 264/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Presentazione in data 02/01/2009 al n. di prot. 111

Rilascio in data 22/01/2009 al n. di prot. 880

NOTE: riguarda l'unità immobiliare ad uso residenziale disposta a p.T. e p.1, costituita da due stanze ed un accessorio

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### Identificativo corpo: A.

##### Abitazione di tipo economico [A3] sito in via A. Manzoni n.7

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il bagno a p.T. è difforme da quello autorizzato in particolare non è stato realizzato l'antibagno, è stata eliminata la finestra in lato sud, diversa distribuzione dei sanitari, considerata come superficie utile anche la porzione sottoscala di altezza ridotta. Quest'ultima è l'ex wc sottoscala in comune con altra proprietà e quindi non può essere considerata parte dell'abitazione come risulta dal provvedimento edilizio. Ne consegue che la superficie dell'adiacente cucina è maggiore di quella autorizzata (non essendo stato realizzato l'antibagno) ed, inoltre, la scala interna di collegamento tra i due piani non è circolare a chiocciola ma rettangolare.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria ed opere di adeguamento

Descrizione delle opere da aggiornare: oltre al provvedimento si dovranno comunque effettuare delle opere di adeguamento per la chiusura della parete perimetrale a confine con l'ex wc sottoscala ed il completo rifacimento ed ampliamento della porzione di bagno per raggiungere la superficie minima prescritta dal regolamento d'igiene di mq 4,00 nonché realizzazione di aspirazione forzata stante l'impossibilità di formare un'apertura diretta con l'esterno per garantire il rapporto aeroilluminante sempre come prescritto dal regolamento d'igiene oltre alla formazione dell'antibagno (eventualmente sfruttando l'esistente ingresso dell'abitazione ma separato con porta dalla cucina)

Oneri di regolarizzazione	
<i>richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria per prestazioni professionali</i>	€ 1.500,00
<i>sanzione minima</i>	€ 1.000,00
<i>opere di adeguamento (di fatto realizzazione di un nuovo bagno tutto all'interno dell'abitazione e chiusura parete perimetrale verso l'ex wc in comune con altra proprietà), costo stimato</i>	€ 4.000,00
<b>Totale oneri: € 6.500,00</b>	

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il balcone a p.1 in comune con l'adiacente abitazione è stato coperto con pensilina in ferro a sbalzo e copertura in odulux realizzata dall'originario proprietario ma senza autorizzazione edilizia. Pur trattandosi di copertura del balcone in comune con altra proprietà si espone comunque il costo complessivo dell'intervento

Regolarizzabili mediante: rimozione della pensilina

Oneri di regolarizzazione	
<i>intervento edile per rimozione della pensilina compreso smaltimento, costo stimato</i>	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via A. Manzoni n.7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	adozione Consiglio Comunale n.22 del 28/04/2016, approvazione Consiglio Comunale n.43 del 26/10/2016, pubblicazione sul BURL n.50 del 14/12/2016 del P.G.T. 2015 e successive varianti
Ambito:	R6 - Tessuto consolidato ad assetto modificabile e a prevalente destinazione residenziale (art.23 NTA del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	sono consentiti interventi manutentivi, di ristrutturazione, sostituzione totale o parziale degli edifici esistenti, nuova costruzione e ampliamento fino all'utilizzazione, sul singolo lotto edificabile: - indice fondiario (If) 1,5 mc/mq - altezza massima m 9,50.

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via A. Manzoni n.7**

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

Note: a seguito denunce di variazione catastale predisposte dallo scrivente per esatta rappresentazione grafica Prot.BG0163149 del 27/09/2024 (sub.719), per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni Prot.BG0034537 del 29/02/2024 (sub.720) e per costituzione del B.C.N.C. Prot.BG0163151 del 27/09/2024 (sub.721)

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS**  
**proprietario/i ante ventennio al 26/12/1958.**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS**  
dal 27/12/1958 al 21/01/1963.

In forza di denuncia di successione - morte di OMISSIS, in data OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: non è stato possibile accertare se sia stata presentata o meno l'accettazione dell'eredità ma la circostanza è ininfluente essendo ormai trascorsi oltre 20 anni



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

dal 22/01/1963 al 30/07/2009.

In forza di atto di divisione - 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.

Note: con detto atto divisionale sono state individuate le parti comuni del fabbricato. In particolare, per quanto di interesse della presente, si evidenzia che l'ex wc (o gabinetto) sottoscala a p.T., la scala esterna da p.T. a p.1 ed il piccolo ballatoio (o balcone) esterno a p.1 sono in comune tra l'u.i. dell'esecutato (già individuata a catasto fabbricati con fg.14, particella 3471/sub.2 ora sub.719) e quella di altra proprietà (attualmente individuata a catasto fabbricati con fg.14, particella 3471/sub.13)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

dal 31/07/2009 al 05/06/2011.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - morte di OMISSIS, in data OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: accettazione tacita eredità con atto OMISSIS Rep.OMISSIS del OMISSIS, Trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn.OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

dal 06/06/2011 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.

Note: si precisa che l'esecutato è deceduto il OMISSIS ed in assenza di accettazione dell'eredità è stato nominato il curatore dell'eredità giacente OMISSIS

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2011 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 04/01/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 41.771,19; Importo capitale: € 84.723,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 17/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nembro (BG), via A. Manzoni n.7**  
no

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'edificio è privo di amministratore stante che i condomini sono inferiori ad otto e quindi non è prescritta la nomina. Risulterebbe che non ci sono spese comuni da ripartire tra i

vari comproprietari.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non indicati

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** l'abitazione è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** COME INDICATO NELL'ATTO DI DIVISIONE DEL FABBRICATO OMISSIS DEL OMISSIS L'EX WC (GABINETTO) A P.T., LA SCALA ESTERNA DA P.T. A P.1 ED IL BALCONE (BALLATOIO) A P.1 SONO IN COMUNE CON ALTRA ABITAZIONE SUB.13 CON LA PRESENZA DI UN CANCELLO PER L'ACCESSO. NE CONSEGUE CHE L'AGGIUDICATARIO, STANTE CHE IL WC ESTERNO E' STATO INCORPORATO IN QUELLO DELL'ABITAZIONE, DOVRA' REALIZZARE IL NUOVO BAGNO COMPLETAMENTE ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE E CHE RISPETTI QUANTO IMPOSTO DAL REGOLAMENTO D'IGIENE

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione p.T.	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
Abitazione p.1	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
Sottotetto p.3 H > m 1,50	sup lorda di pavimento	5,70	0,30	1,71
		<b>49,70</b>		<b>45,71</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di abitazione con sottotetto che seppure individuati con due distinte unità immobiliari si ritiene di alienare in unico lotto

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale, ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Pochi i fattori positivi che influenzano la stima quali il riscaldamento autonomo e le rifiniture interne a seguito dell'intervento di adeguamento igienico del 2007.

Di contro, negativamente, la zona dove è ubicato l'immobile (in zona decentrata del paese), la disposizione dell'alloggio (di fatto due stanze sovrapposte con scala interna), la porzione di ex wc sottoscala incorporato nella abitazione ma in comune con altra proprietà, la scala esterna da p.T. a p.1 e la terrazza a p.1 sempre in

comune con altra proprietà, l'assoluta mancanza di isolamento termico (edificio ante 1967), il fabbricato nel quale è ubicato l'alloggio ed il contesto, le condizioni manutentive delle parti comuni (mai oggetto di interventi manutentivi) ed in particolare del tetto con varie infiltrazioni, la non conformità edilizia e per le opere di adeguamento.

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare residenziale con un surplus di offerte e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 30-40%) in particolare per gli immobili non di pregio, in zone non centrali ed oggetto di procedura esecutiva come quello in parola e con la crisi internazionale e l'incertezza economica che stiamo vivendo, non si intravedono a breve possibilità di aumento dei prezzi. Inoltre, la difficoltà di accesso al credito a seguito del recente aumento dei tassi, limita ulteriormente il numero dei potenziali acquirenti. Anche la normativa sulle case green parzialmente già introdotta dalla Comunità Europea che prevede parametri più stringenti dal 2025 potrebbe ulteriormente rendere meno appetibili gli immobili di classe energetica poco performante come quello in parola.

Non stupisca se l'importo del mutuo fondiario concesso è molto maggiore al prezzo base d'asta proposto nella presente ma all'epoca il mercato immobiliare era nel massimo periodo di espansione e dei prezzi

## 12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alzano Lombardo e Bergamo;

Altre fonti di informazione:

- Listino Prezzi Immobili della provincia di Bergamo anno 2023
- Case&Terreni - osservatorio immobiliare anno 2023.

## 12.3 Valutazione corpi:

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

#### Nembro (BG), via A. Manzoni n.7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.568,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.T.	22,00	€ 800,00	€ 17.600,00
Abitazione p.1	22,00	€ 800,00	€ 17.600,00
Sottotetto p.3 H > m 1,50	1,71	€ 800,00	€ 1.368,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.568,00
Valore corpo			€ 36.568,00
Valore complessivo intero			€ 36.568,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.568,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	45,71	€ 36.568,00	€ 36.568,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e stimolo alienazione	€ 5.485,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00
Realizzazione di nuovo allacciamento dell'acqua potabile partendo dalla via A. Manzoni per rendere autonoma l'abitazione dall'allacciamento esistente in comune con altra proprietà	€ -1.500,00
Prolungamento al tetto dello scarico della caldaietta esterna che attualmente sfocia sul balcone in comune con altra proprietà	€ -500,00

Arrotondamento	€ -82,80
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 21.000,00
Valore diritto e quota	€ 21.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>21.000,00</b>
---	--------------------

Alzano Lombardo 15-10-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Giosuè Rota**

