

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 211/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Aggiornata a seguito della riunione delle procedure esecutive RGE 88/2024
nella RGE 211/2022 con l' estensione del pignoramento sulle quote degli attuali
comproprietari ai fini della vendita unitaria

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Bertocchi
Codice fiscale: BRTFRZ58R03A794K
Studio in: Via Giovanni XXIII 3 - 24027 Nembro
Telefono: 035521161
Fax: 035521161
Email: studio@fabriziobertocchi.it
Pec: fabrizio.bertocchi@archiworldpec.it

Beni in **Grassobbio (BG)**
Via Magellano 14

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 5 |
| Corpo: Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box..... | 5 |
| 2. DESCRIZIONE | 5 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 5 |
| Corpo: Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box..... | 6 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 7 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 8 |
| Corpo: Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box..... | 8 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 8 |
| Corpo: Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box..... | 8 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 9 |
| Corpo: Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box..... | 9 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 9 |
| Corpo:..... | 10 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 10 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 11 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 11 |
| Corpo: A. Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box..... | 11 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 12 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 12 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 12 |
| Criterio di stima | 12 |
| Fonti d'informazione | 12 |
| Valutazione corpi..... | 13 |
| Corpo: A. Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box..... | 13 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 13 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 13 |

Beni in **Grassobbio (BG)**
Via Magellano 14

INDICE

Lotto: 002 - Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 14 |
| Corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box | 14 |
| 2. DESCRIZIONE | 14 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 14 |
| Corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box | 15 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 16 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 17 |
| Corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box | 17 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 17 |
| Corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box | 17 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 18 |
| Corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box | 18 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 18 |
| Corpo:..... | 19 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 19 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 20 |
| Corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box | 20 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 20 |
| Corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box | 20 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 21 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 21 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 21 |
| Criterio di stima | 21 |
| Fonti d'informazione | 21 |
| Valutazione corpi..... | 22 |
| Corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box | 22 |
| Adegamenti e correzioni della stima | 22 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 22 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2024 alle 9,20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutati: OMISSIS
Legali Debitori eseguiti: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Bertocchi
Data nomina: 27-05-2022
Data giuramento: 01-06-2022
Data sopralluogo: 03-08-2021

Cronologia operazioni peritali:

Ispezioni Catasto e Conservatoria: 07/07/2022 e 08/07/2022
Richiesta accesso atti Comune di Grassobbio 19/07/2022
Ricerca documentale Comune di Grassobbio 25/07/2022 e 14/09/2022

A seguito della riunione delle procedure:

Data nomina: 14-05-2024
Aggiornamento ispezioni Catasto e Conservatoria: 08/06/2024 e 12/06/2024

Beni in **Grassobbio (BG)**
Via Magellano 14

Lotto: 001 - Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box..

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Magellano 14

Quota e tipologia del diritto

2/3 (24/36) di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/3 (12/36) di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sezione --, foglio7, particella 4121 sub 703,

Indirizzo Via Magellano 14, piano S1-T, comune GRASSOBBIO (BG),

categoria A/2, classe 2, consistenza 9, superficie 230, rendita € 929,62

Confini in corpo unico partendo da nord ed in senso orario: sub 701, Via Magellano, sub 704.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sezione --, foglio7, particella 4121 sub 705,

Indirizzo Via Magellano 14, piano S1, comune GRASSOBBIO (BG),

categoria C/6, classe 2, consistenza 36, superficie 45, rendita € 63,21

Confini in corpo unico partendo da nord e in senso orario: sub 701, 703, 704, 706.

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è situata in comune di Grassobbio (BG) in Via Ferdinando Magellano 14, nel quadrante sud-est del paese, in prossimità della Tangenziale sud che con la A4 Torino-Trieste circonda la località.

Il comune di Grassobbio conta circa 6.500 abitanti, dista 10 km da Bergamo e confina con Seriate.

La zona si può definire semi-periferica con una prevalente destinazione residenziale, pur con commistione di attività e insediamenti artigianali e produttivi.

Sul versante nord il comune di Grassobbio è delimitato dall' aeroporto di Orio al Serio.

Il quartiere in cui è inserita la proprietà, e in particolare la Via Magellano, è costituito da case, villette e piccole unità condominiali abbastanza omogenee e mediamente ben curate, perlopiù con giardini o cortili a contorno.

L' edificio dista circa 1,2 km dal centro del paese e dai principali servizi collettivi.

E' costituito da due distinte unità immobiliari, ciascuna con locali accessori e autorimesse al piano interrato, con accessi pedonali indipendenti e aree a giardino esclusive.

L' accessibilità stradale al quartiere è agevole, soprattutto da ovest attraverso la SP 17-117; la dotazione di parcheggi è sufficiente.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: residenziale con traffico locale e parcheggi sufficienti a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: 3V Sigma impianto trattamento acque reflue e fanghi industriali a circa 1,5 km.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, Parco fluviale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e industriali-artigianali

Importanti centri limitrofi: Seriate, Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio.

Attrazioni storiche: Santuario S. Maria Assunta XII sec, Palazzo Belli XVII sec.

Principali collegamenti pubblici: ATB Azienda Trasporti Bergamo / Linea 1, Bergamo Stazione-Orio al Serio-Grassobbio, km 12.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo
A. Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box.

Alloggio di grande metratura collocato al piano terra della villa bifamiliare in esame, con altri ambienti accessori al piano interrato, al quale viene abbinata nella costituzione del presente Lotto 1 anche una grande autorimessa attualmente già collegata da scala interna.

La formazione del Lotto 1 rispetta pertanto sia la configurazione edilizia sia l'uso in atto.

L'unità immobiliare ha un accesso pedonale indipendente e separato da quello dell'alloggio del piano primo (Lotto 2), mentre in comune con questo ha l'accesso carrabile e la rampa scoperta al piano interrato.

Due aree esterne di proprietà esclusiva sono tenute a giardino e hanno una superficie di circa 128,00 mq sul lato di Via Magellano e di 103,00 mq sul lato posteriore; sul lato dell'ingresso pedonale, in adiacenza alla casa, vi è un porticato di circa 41,40 mq.

L'alloggio a piano terra ha una superficie lorda commerciale di circa 155,00 mq con altezza netta di 2,80 m, è composto da vano di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, bagno e wc con disimpegno.

Una scala interna conduce al piano interrato con superficie lorda commerciale di circa 121,00 mq con altezza di 2,50 m, composto da 5 locali definiti come accessori, che attualmente risultano allestiti come una unità funzionalmente completa con soggiorno, cucina e ambienti completamente rifiniti.

La costruzione risale al 1989 con prosecuzione dei lavori negli anni seguenti.

I serramenti esterni sono in legno verniciato sezione mm 65 con doppi vetri e persiane in legno verniciato.

I pavimenti dell'ingresso, della cucina, del soggiorno e delle camere sono in piastrelle di cotto cm 32x32, quelli dei bagni in piastrelle di ceramica cm 30x30 con rivestimenti cm 15x20.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con generatore termico marca Beretta Meteo Green potenza nominale 34 Kw con termosifoni in ghisa senza regolazioni termostatiche; l'impianto è regolarmente revisionato sul libretto di impianto con l'ultimo controllo effettuato il 09/11/2020.

L'impianto elettrico è provvisto di interruttore di protezione magnetotermico.

Il livello delle finiture e lo stato di manutenzione dell'alloggio e dei locali disponibili al piano interrato si possono definire elevati.

Esternamente la villa bifamiliare presenta murature alternate in mattoni paramano e in intonaco, cornici in pietra, gronde esterne in legno con canali e lattonerie in rame.

Le condizioni di esposizione solare e di illuminamento naturale sono ottimali.

Il box sub 705 ha misure notevoli circa 4,25 m in larghezza e 8,70 m in lunghezza.

Superficie complessiva di circa mq **221,40**

E' posto al piano: terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CF: foglio 7, appartamento particella 4121 sub 703;

box particella 4121 sub 705; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,80 piano terra; m 2,50 locali piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: villa bifamiliare con tipologia tradizionale in buone condizioni di uso e manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|------------------------------------|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | Contemporanea a costruzione edificio |
| Note | L' impianto elettrico è dotato di differenziale di protezione magnetotermica |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | A gas metano con termosifoni e generatore termico autonomo Beretta Meteo Green potenza termica 34 Kw |
| Epoca di realizzazione/adequamento | Contemporaneo a costruzione edificio |

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: CE OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/12/1989

Numero pratica: Variante 1 CE OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla CE OMISSIS modifiche varie

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/05/1991

Numero pratica: DIA OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche porticato, gronde e balconi

Oggetto: variante

Rilascio in data 04/05/2001

Numero pratica: DIA OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sopralzo e formazione cantina

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/02/2002

Numero pratica: DIA OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione e modifiche esterne e interne

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/12/2007

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box.
Abitazione di tipo civile [A2] in Grassobbio (BG) Via Magellano 14**

In Comune di Grassobbio, a seguito della richiesta di accesso agli atti del 19/07/2022, lo scrivente CTU il 25/07/2021 e il 14/09/2022 ha svolto una ricerca documentale sui titoli autorizzativi collegati al fabbricato, rintracciando:

- Concessione Edilizia per la costruzione di casa di civile abitazione CE prot. 130-89 del 22/12/1989 intestata a OMISSIS (Allegato D);
- Voltura prot. OMISSIS del 03/04/1990 della CE prot OMISSIS al sig. OMISSIS (Allegato E);
- Concessione Edilizia Variante 1 CE prot. OMISSIS del 15/05/1991 (Allegato F);
- DIA Denuncia di inizio di attività prot. OMISSIS del 04/05/2001 per modifiche porticato, gronde e balconi;
- DIA Denuncia di inizio di attività prot. OMISSIS del 15/02/2002 per sopralzo e formazione di cantina (Allegato G);
- DIA Denuncia di inizio di attività prot. OMISSIS del 15/02/2002 per accesso pedonale e vialetti;
- DIA Denuncia di inizio di attività prot. OMISSIS del 13/12/2007 per ristrutturazione e modifiche esterne-interne (Allegato I);

L' edificio è dotato della Autorizzazione di abitabilità prot. 6600-91 del 23/02/1994 (Allegato M).

Non ulteriori successivi titoli edilizi presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Grassobbio riferibili al compendio in esame.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia:

SI

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box..
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Magellano 14**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | C.C. n. 34 del 12/12/2018 |
| Zona omogenea: | Ambiti residenziali consolidati di saturazione o riqualificazione |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 5 NTA del PGT |
| 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: | indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare |
| Rapporto di copertura: | indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare |
| Altezza massima ammessa: | indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare |
| Volume massimo ammesso: | indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica:

SI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nata a OMISSIS il 06/01/1971 per 24/36, OMISSIS nato a OMISSIS il 28/01/1977 per quota di 12/36, **proprietario/i dal 06/03/2019** ad oggi (attuale/i proprietario/i).

Per successione testamentaria di OMISSIS apertasi in data 06/03/2019, denuncia registrata a OMISSIS in data 19/08/2020 al n. OMISSIS e trascritta a OMISSIS il 19/08/2020 ai nn. OMISSIS.

Accettazione di eredità:

SI.

Note:

l'erede OMISSIS nato a OMISSIS il 28.01.1977 ha rinunciato alla quota ad esso spettante.

Con tale Successione pervennero quindi quota di 6/36 a OMISSIS e quota di 3/36 a OMISSIS.

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

SI: Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS avente sede in OMISSIS,

Derivante da: atto di Concessione a garanzia apertura credito;

A rogito di OMISSIS in data 03/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a OMISSIS in data 07/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000, durata anni 3.

Note:

contro (terzo datore di ipoteca) OMISSIS originario proprietario; a carico immobili mapp. 4121 subalterni 2-3-4 (da cui deriveranno per variazione catastale le attuali unità oggetto di pignoramento).

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS;

Derivante da: Verbale di pignoramento;

A rogito di OMISSIS in data 29/03/2022 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a OMISSIS in data 26/04/2022 ai nn. OMISSIS.

Note:

grava su quota di 23/36 a carico eseguita OMISSIS. .

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS;

Derivante da: Verbale di pignoramento;

A rogito di OMISSIS in data 03/02/2024 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/02/2024 ai nn. OMISSIS.

Note:

grava su quota di 1/36 a carico eseguita OMISSIS e su quota di 12/36 a carico eseguito OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box.

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:

E' pendente sul mappale 4121, come per una parte rilevante di lotti già edificati a Grassobbio, l' antico e inestinto gravame di livello enfiteutico, sul quale è ancora in corso da parte del Comune una annosa indagine giunta in data 14 settembre 2022 alla pubblicazione solo provvisoria dei calcoli per l' affrancazione da parte dei possessori. In base a tale modello di calcolo l' affrancazione del livello per il mappale risulterebbe di € 3.516,44 (€ 2.641,51 se abitazione principale), salvo ulteriori determinazioni o modifiche da parte del Comune (Allegato O). Tale previsione al momento attuale non è certificabile dal Comune, nè tantomeno dallo scrivente CTU che ritiene di apportare in questa misura la riduzione del valore al punto 12.4 della stima, ripartita al 50% fra il Lotto 1 e il Lotto 2.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non costituito 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: non costituito condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non costituito condominio

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non disponibile

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

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A. Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box.

Abitazione di tipo civile [A2] in Grassobbio (BG) Via Magellano 14

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Alloggio al piano terra superficie circa mq 155,00, oltre porticato mq 41,40 due balconi circa mq 11,90 e mq 13,10; locali accessori al piano interrato completamente rifiniti circa mq 121,00; area esterna circa mq 231,00.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.

L' Allegato N riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Residenziale | sup lorda di pavimento | 155,00 | 1,00 | 155,00 |
| Porticato e balconi | sup lorda di pavimento | 66,40 | 0,33 | 21,91 |
| | | 221,40 | | 176,91 |

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.

Accessori:

| | |
|--|---|
| A. Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box. 1. Locali accessori piano interrato completamente rifiniti | Valore a corpo: € 110110 Sviluppa una superficie complessiva di 121,00 Note: circa mq 121,00 x coeff 0,70 x €/mq 1300,00 |
| A. Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box. 2. Area esterna giardino | Valore a corpo: € 27720 Sviluppa una superficie complessiva di 231,00 mq Note: circa mq 231,00 x €/mq 120,00 |
| A. Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box. 3. Box | Valore a corpo: € 30000 Sviluppa una superficie complessiva di 37,00 mq |

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile secondo le quote di spettanza dei singoli conviventi.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da comproprietaria

Note:

l' alloggio è occupato dalla comproprietaria OMISSIS con il marito e due figlie.

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

Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.

Valutata la posizione dell' edificio, ubicato in zona semiperiferica del Comune di Grassobbio, valutate le attuali condizioni delle unità immobiliari, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture interne ed esterne, gli impianti e i servizi esistenti, tenuta in considerazione l' epoca di costruzione, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali (Allegato N) e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita, attribuisce alle unità immobiliari il valore come di seguito indicato in €/mq 1.300,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Grassobbio;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Grassobbio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Grassobbio, Seriate;

Altre fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari
Bollettino APPE e CONFEDILIZIA Prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
Listino FIMAA dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia.

12.3 Valutazione corpi:

**Identificativo corpo: A. Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box.
Abitazione di tipo civile [A2] in Grassobbio (BG) Via Magellano 14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 229.983,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale | 155,00 | € 1.300,00 | € 201.500,00 |
| Porticato e balconi | 21,91 | € 1.300,00 | € 28.483,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 229.983,00 |
| Valore corpo | | | € 229.983,00 |
| Valore accessori | | | € 167.830,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 397.813,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 397.813,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento al piano terra, locali al piano interrato e box. | Abitazione di tipo civile [A2] con locali accessori piano interrato completamente rifiniti, area esterna giardino e box | 176,91 | € 397.813,00 | € 397.813,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 59.671,95 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Riduzione per onere affrancazione del livello enfiteutico suddiviso al 50% con Lotto 2 | € -1.758,22 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 336.382,83 |
| Valore diritto e quota | € 336.382,83 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 336.382,83 |
|---|---------------------|

Beni in **Grassobbio (BG)**
Via Magellano 14

Lotto: 002 - Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Magellano 14

Quota e tipologia del diritto

2/3 (24/36) di OMISSIS Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/3 (12/36) di OMISSIS Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Sezione --, foglio7, foglio 7, particella 4121, subalterno 704,
Indirizzo Via Magellano 14, piano S1-T-1, comune Grassobbio (BG),
categoria A2, classe 2, consistenza 8, superficie 212, rendita € 826,33

Confini piano terra partendo da nord e in senso orario: sub 703, Via Magellano, sub 702.

Confini piano primo partendo da nord e in senso orario: prospetto su sub 703, prospetto su area piano terra sub 704.

Confini piano primo sottostrada partendo da nord e in senso orario: sub 705, intercapedine, terrapieno, sub 706.

Identificato al catasto Fabbricati:

Sezione --, foglio7, foglio 7, particella 4121, subalterno 706,
Indirizzo Via Magellano 14, piano S1, comune Grassobbio (BG),
categoria C6, classe 2, consistenza 87, superficie 112, rendita € 152,77

Confini in corpo unico partendo da nord e in senso orario: sub 701, 705, 704, terrapieno.

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è situata in comune di Grassobbio (BG) in Via Ferdinando Magellano 14, nel quadrante sud-est del paese, in prossimità della Tangenziale sud che con la A4 Torino-Trieste circoscrive la località.

Il comune di Grassobbio conta circa 6.500 abitanti, dista 10 km da Bergamo e confina con Seriate.

La zona si può definire semi-periferica con una prevalente destinazione residenziale, pur con commistione di attività e insediamenti artigianali e produttivi.

Sul versante nord il comune di Grassobbio è delimitato dall' aeroporto di Orio al Serio.

Il quartiere in cui è inserita la proprietà, e in particolare la Via Magellano, è costituito da case, villette e piccole unità condominiali abbastanza omogenee e mediamente ben curate, perlopiù con giardini o cortili a contorno.

L' edificio dista circa 1,2 km dal centro del paese e dai principali servizi collettivi.

E' costituito da due distinte unità immobiliari, ciascuna con locali accessori e autorimesse al piano interrato, con accessi pedonali indipendenti e aree a giardino esclusive.

L'accessibilità stradale al quartiere è agevole, soprattutto da ovest attraverso la SP 17-117; la dotazione di parcheggi è sufficiente

Caratteristiche zona: semiperiferica

Area urbanistica: residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: 3V Sigma impianto trattamento acque reflue e fanghi industriali a circa 1,5 km

Servizi offerti dalla zona: supermercato, Parco fluviale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e industriali-artigianali

Importanti centri limitrofi: Seriate, Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio

Attrazioni storiche: Santuario S. Maria Assunta XII sec, Palazzo Belli XVIII sec

Principali collegamenti pubblici: ATB Azienda Trasporti Bergamo/ Linea 1, Bergamo Stazione-Orio al Serio-Grassobbio, km 12.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo
A. Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box

Alloggio di grande metratura collocato al piano primo della villa bifamiliare in esame, con altri ambienti accessori al piano interrato, al quale viene abbinata nella costituzione del presente Lotto 2 anche una grande auto-rimessa attualmente già collegata da scala interna.

Anche la formazione del Lotto, come già quella del Lotto 1, rispetta pertanto sia la configurazione edilizia sia l'uso in atto.

L'unità immobiliare ha un accesso pedonale indipendente e separato da quello dell'alloggio del piano terra (Lotto 1), mentre in comune con questo ha l'accesso carrabile e la rampa scoperta al piano interrato.

Un'area esterna di proprietà esclusiva è tenuta a giardino e ha una superficie di circa 232 mq; l'alloggio in esame ha un vano scale indipendente con un portichetto a protezione dell'ingresso di circa 18,60 mq.

L'alloggio a piano primo ha una superficie lorda commerciale di circa 143,00 mq.

La parte a giorno risulta mansardata con altezza media di 3,60 m (4,50 m lungo il colmo e 2,70 m al perimetro, mentre la parte notte ha un'altezza uniforme di 2,70 m.

E' composto da corridoio di ingresso e distribuzione, soggiorno, cucina abitabile, dispensa, tre camere da letto, bagno e wc.

Il soggiorno prospetta su un balcone coperto di 9,10 mq, le tre camere su un balcone aperto di 14,00 mq.

La scala interna di ingresso dal giardino collega anche il piano interrato con superficie lorda commerciale di circa 52,00 mq con altezza di 2,50 m, composto da 2 locali accessori oltre un bagno-lavanderia.

La costruzione risale al 1989 con prosecuzione dei lavori negli anni seguenti.

I serramenti esterni sono in legno verniciato sezione mm 65 con doppi vetri e persiane in legno verniciato.

I pavimenti sono di formati diversi in ceramica e gres, come pure i pavimenti e i rivestimenti dei due bagni.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con generatore termico Hoval potenza nominale 22,5 Kw e unità di accumulo, con termosifoni in ghisa senza regolazioni termostatiche; l'impianto è regolarmente revisionato sul libretto di impianto con l'ultimo controllo effettuato il 28/06/2022.

L'impianto elettrico è provvisto di interruttore di protezione magnetotermico.

Il livello delle finiture e lo stato di manutenzione dell'alloggio si possono definire elevati, buoni anche quelli dei locali disponibili al piano interrato.

Esternamente la villa bifamiliare presenta murature alternate in mattoni paramano e in intonaco, cornici in pietra, gronde esterne in legno con canali e lattonerie in rame.

Le condizioni di esposizione solare e di illuminamento naturale sono ottimali.

Il box sub 706 ha misure notevoli circa 5,50 m in larghezza e circa 17,70 m in lunghezza.

Superficie complessiva di circa mq **184,70**

E' posto al piano: primo e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CF, foglio 7, appartamento particella 4121 sub 704, box particella 4121 sub 706;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,60 e 2,70 m piano primo, 2,50 m locali piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: villa bifamiliare con tipologia tradizionale in buone condizioni di uso e manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|--|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | Contemporaneo a costruzione edificio |
| <i>Note</i> | L' impianto elettrico è dotato di differenziale di protezione magnetotermica |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | A gas metano con termosifoni e generatore termico autonomo Hoval potenza nominale 22,5 Kw con accumulo |
| <i>Stato impianto</i> | Ultima revisione su Libretto di impianto il 28/06/2022 |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | Contemporaneo a costruzione edificio |

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: CE OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/12/1989

Numero pratica: Variante 1 CE OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla CE OMISSIS modifiche varie

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/05/1991

Numero pratica: DIA OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche porticato, gronde e balconi

Oggetto: variante

Rilascio in data 04/05/2001

Numero pratica: DIA OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sopralzo e formazione cantina

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/02/2002

Numero pratica: DIA OMISSIS
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Ristrutturazione e modifiche esterne e interne
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 13/12/2007

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box.
Abitazione di tipo civile [A2] in Grassobbio (BG) Via Magellano 14

In Comune di Grassobbio, a seguito della richiesta di accesso agli atti del 19/07/2022, lo scrivente CTU II 25/07/2021 e il 14/09/2022 ha svolto una ricerca documentale sui titoli autorizzativi collegati al fabbricato, rintracciando:

- Concessione Edilizia per la costruzione di casa di civile abitazione CE prot. OMISSIS del 22/12/1989 intestata a OMISSIS (Allegato D);
- Voltura prot. 163 del 03/04/1990 della CE prot OMISSIS al sig. OMISSIS (Allegato E);
- Concessione Edilizia Variante 1 CE prot. OMISSIS del 15/05/1991 (Allegato F);
- DIA Denuncia di inizio di attività prot. OMISSIS del 04/05/2001 per modifiche porticato, gronde e balconi;
- DIA Denuncia di inizio di attività prot. OMISSIS del 15/02/2002 per sopralzo e formazione di cantina (Allegato G);
- DIA Denuncia di inizio di attività prot. OMISSIS del 15/02/2002 per accesso pedonale e vialetti;
- DIA Denuncia di inizio di attività prot. OMISSIS del 13/12/2007 per ristrutturazione e modifiche esterne-interne (Allegato I);

L' edificio è dotato della Autorizzazione di abitabilità prot. OMISSIS del 23/02/1994 (Allegato M).

Non ulteriori successivi titoli edilizi presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Grassobbio riferibili al compendio in esame.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia.

SI

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box.
Abitazione di tipo civile [A2] in Grassobbio (BG) Via Magellano 14

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | C.C. n. 34 del 12/12/2018 |
| Zona omogenea: | Ambiti residenziali consolidati di saturazione o riqualificazione |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 5 NTA del PGT |
| 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: | indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare |
| Rapporto di copertura: | indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare |
| Altezza massima ammessa: | indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare |
| Volume massimo ammesso: | indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box.
Abitazione di tipo civile [A2] in Grassobbio (BG) Via Magellano 14**

Quota e tipologia del diritto

2/3 di OMISSIS **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

1/3 di OMISSIS **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Sezione --, foglio7, foglio 7, particella 4121, subalterno 704,
Indirizzo Via Magellano 14, piano S1-T-1, comune Grassobbio (BG),
categoria A2, classe 2, consistenza 8, superficie 212, rendita € 826,33

Confini piano terra partendo da nord e in senso orario: sub 703, Via Magellano, sub 702.

Confini piano primo partendo da nord e in senso orario: prospetto su sub 703, prospetto su area piano terra sub 704.

Confini piano primo sottostrada partendo da nord e in senso orario: sub 705, intercapedine, terrapieno, sub 706.

Identificato al catasto Fabbricati:

Sezione --, foglio7, foglio 7, particella 4121, subalterno 706,
Indirizzo Via Magellano 14, piano S1, comune Grassobbio (BG),
categoria C6, classe 2, consistenza 87, superficie 112, rendita € 152,77

Confini in corpo unico partendo da nord e in senso orario: sub 701, 705, 704, terrapieno

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 30/09/1943 proprietario per l'intero,
proprietario/i ante ventennio fino al 05/05/2013.

Per atto di compravendita terreno (su cui avrebbe poi edificato l'immobile comprendente le attuali unità oggetto di pignoramento) notaio OMISSIS di OMISSIS rep. 124894 - 124987/41066 in data 27-31/07/1989 trascritto a OMISSIS il 03/08/1989 ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nata a OMISSIS il 06/01/1971 per 1/2, OMISSIS nato a OMISSIS il 28/01/1977 per quota di 1/4, OMISSIS nata a OMISSIS il 07/03/1951 per quota di 1/4,
proprietario/i dal 05/05/2013 fino al 06/03/2019.

Per successione testamentaria di OMISSIS apertasi in data 05/05/2013, denuncia registrata a OMISSIS in data 27/04/2014 al n. OMISSIS e trascritta a OMISSIS il 30/05/2014 ai nn. OMISSIS.

Accettazione di eredità:

SI.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nata a OMISSIS il 06/01/1971 per 24/36, OMISSIS nato a OMISSIS il 28/01/1977 per quota di 12/36, **proprietario/i dal 06/03/2019** ad oggi (attuale/i proprietario/i).

Per successione testamentaria di OMISSIS apertasi in data OMISSIS, denuncia registrata a OMISSIS in data 19/08/2020 al n. OMISSIS e trascritta a OMISSIS il 19/08/2020 ai nn. OMISSIS.

Accettazione di eredità:

SI.

Note:

l'erede OMISSIS nato a OMISSIS il 28/01/1977 ha rinunciato alla quota ad esso spettante.

Con tale Successione pervennero quindi quota di 6/36 a OMISSIS e quota di 3/36 a OMISSIS.

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

SI:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS. avente sede in OMISSIS,

Derivante da: atto di Concessione a garanzia apertura credito; A rogito di notaio OMISSIS in data 03/04/2008, rep. n. 165805/49929;

Iscritto/trascritto a OMISSIS in data 07/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000, durata anni 3.

Note:

Contro (terzo datore di ipoteca) OMISSIS originario proprietario; a carico immobili mapp. 4121 subalterni 2-3-4 (da cui deriveranno per variazione catastale le attuali unità oggetto di pignoramento).

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS avente sede in OMISSIS,

Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2022 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a OMISSIS in data 26/04/2022 ai nn. OMISSIS.

Note:

grava su quota di 23/36 a carico eseguita OMISSIS.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS avente sede in OMISSIS,

Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 03/02/2024 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/02/2024 ai nn. OMISSIS.

Note:

grava su quota di 1/36 a carico eseguita OMISSIS e su quota di 12/36 a carico eseguito OMISSIS

Note:

Contro (terzo datore di ipoteca) OMISSIS originario proprietario; a carico immobili mapp. 4121 subalterni 2-3-4 (da cui deriveranno per variazione catastale le attuali unità oggetto di pignoramento).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grassobbio (BG), Via Magellano 14

E' pendente sul mappale 4121, come per una parte rilevante di lotti già edificati a Grassobbio, l' antico e inestinto gravame di livello enfiteutico, sul quale è ancora in corso da parte del Comune una annosa indagine giunta in data 14 settembre 2022 alla pubblicazione solo provvisoria dei calcoli per l' affrancazione da parte dei possessori.

In base a tale modello di calcolo l' affrancazione del livello per il mappale risulterebbe di € 3.516,44 (€ 2.641,51 se abitazione principale), salvo ulteriori determinazioni o modifiche da parte del Comune (Allegato O).

Tale previsione al momento attuale non è certificabile dal Comune, nè tantomeno dallo scrivente CTU che ritiene di apportare in questa misura la riduzione del valore al punto 12.4 della stima, ripartita al 50% fra il Lotto 1 e il Lotto 2.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non costituito 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: non costituito condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non costituito condominio

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: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Alloggio al piano primo superficie circa mq 143,00, con un porticato di mq 18,60, due balconi circa mq 9,10 e mq 14,00; locali accessori al piano interrato circa mq 52,00; area esterna circa mq 232,00.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili. L' Allegato N riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Residenziale | sup lorda di pavimento | 143,00 | 1,00 | 143,00 |
| Porticato e balconi | sup lorda di pavimento | 41,70 | 0,33 | 13,76 |
| | | 184,70 | | 156,76 |

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.

Accessori:

| | |
|---|---|
| A. Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box 1. locali accessori al piano interrato | Valore a corpo: € 33800 Sviluppa una superficie complessiva di 52.00 mq Note: circa mq 52,00 x coeff 0,50 x €/mq 1300,00 |
| A. Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box 2. Area esterna giardino | Valore a corpo: € 27840 Sviluppa una superficie complessiva di 232.00 mq Note: circa mq 232,00 x €/mq 120,00 |
| A. Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box 3. Box | Valore a corpo: € 37500 Sviluppa una superficie complessiva di 97.00 mq |

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile secondo le quote di spettanza dei singoli conviventi.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da inquilino, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2022 per l'importo di euro 5.300,00 / anno con cadenza mensile

Tipologia contratto: 9+2, scadenza 31/01/2031

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note:

l' alloggio è occupato dal sig. OMISSIS, fratello della sig.ra OMISSIS, con la moglie e un figlio minore.

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

Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.

Valutata la posizione dell' edificio, ubicato in zona semiperiferica del Comune di Grassobbio, valutate le attuali condizioni delle unità immobiliari, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture interne ed esterne, gli impianti e i servizi esistenti, tenuta in considerazione l' epoca di costruzione, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali (Allegato N) e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita, attribuisce alle unità immobiliari il valore come di seguito indicato in €/mq 1.300,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Grassobbio;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Grassobbio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Grassobbio, Seriate;

Altre fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari
Bollettino APPE e CONFEDILIZIA Prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
Listino FIMAA dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia.

12.3 Valutazione corpi:

**Identificativo corpo: Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grassobbio (BG), Via Magellano 14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 203.788,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale | 143,00 | € 1.300,00 | € 185.900,00 |
| Porticato e balconi | 13,76 | € 1.300,00 | € 17.888,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 203.788,00 |
| Valore corpo | | | € 203.788,00 |
| Valore accessori | | | € 99.140,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 302.928,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 302.928,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento al piano primo, locali al piano interrato e box | Abitazione di tipo civile [A2] con locali accessori al piano interrato, area esterna giardino e box | 156,76 | € 302.928,00 | € 302.928,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 45.439,20 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Riduzione per onere affrancazione del livello enfiteutico suddiviso al 50% con Lotto 1 | € -1.758,22 |
| Riduzione per periodo residuo contratto di locazione | € -9.300,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 246.430,58 |
| Valore diritto e quota | € 246.430,58 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 246.430,58**

Allegati

- A. Visura catastale
- B. Elaborato planimetrico catastale
- C. Planimetrie catastali
- D. Concessione Edilizia CE n. 130/89 del 22/12/1989
- E. Voltura Concessione Edilizia CE n. 130/89 del 22/12/1989
- F. Concessione Edilizia-Variante 1 CE n. 329/89 del 15/05/1991
- G. Denuncia di inizio attività DIA n. 3302 del 15/02/2002
- H. Elaborato Denuncia di inizio attività DIA n. 3302 del 15/02/2002
- I. Presa atto Denuncia di inizio attività DIA n. 156 del 13/12/2007
- L. Elaborato Denuncia di inizio attività DIA n. 156 del 13/12/2007
- M. Autorizzazione abitabilità n. 6600/91 del 23/02/1994
- N. Superfici lorde commerciali
- O. Calcolo provvisorio Comune di Grassobbio onere di affrancazione livello
- P. Contratto di locazione / Registrazione
- Q. Fotografie

[Aggiornamento 4 luglio 2024](#)



L'Esperto alla stima
arch. Fabrizio Bertocchi

Fabrizio Bertocchi