

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 249/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Piersandro Galizzi  
**Codice fiscale:** GLZPSN61L06A794D  
**Studio in:** Via G. Regazzoni 8 - 24123 Bergamo  
**Telefono:** 331-2685267  
**Email:** p.galizzi@virgilio.it  
**Pec:** piersandro.galizzi@geopec.it

Beni in **Grono (BG)**  
Località/Frazione  
Via Delle Querce, 1

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione tipo economico

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 4  |
| Corpo: A.....   | 4  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 4  |
| DESCRIZIONE GENERALE.....   | 4  |
| 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> .....                                    | 9  |
| Corpo: A.....   | 9  |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 9  |
| Corpo:.....   | 9  |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 9  |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 9  |
| Corpo: A.....   | 10 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 10 |
| Corpo: A.....   | 10 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....                        | 11 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                                      | 11 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....                      | 11 |
| Criterio di stima.....  | 11 |
| Fonti d'informazione.....   | 11 |
| Valutazione corpi.....  | 11 |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....                               | 12 |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                                       | 12 |
| Regime fiscale della vendita.....                                       | 12 |

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19-11-2024 alle 09,45  
**Creditore Procedente:**  
**Esecutato:**

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Piersandro Galizzi

**Data nomina:** 22-07-2024

**Data giuramento:** 23-07-2024

**Data sopralluogo:** 06-08-2024

**Cronologia operazioni peritali:** In data 02agosto2024, lo scrivente si recava all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo -Territorio-, per le visure catastali, la richiesta della mappa e della planimetria dell'immobile pignorato. In data 06agosto2024, lo scrivente ed il Custode Giudiziario si recavano presso l'immobile pignorato, in Grone, Via Delle Querce, 1. Era presente il debitore, signor \_\_\_\_\_, pertanto, il sottoscritto poteva accedere all'immobile, eseguiva idonei rilievi planimetrici ed estraeva opportuna documentazione fotografica, sia dell'esterno che dell'interno dell'immobile pignorato. In data 16settembre2024 il C.T.U. provvedeva ad inoltrare via p.e.c. al Comune di Grone la richiesta di accesso agli atti per l'accertamento della conformità edilizia. In data 02ottobre2024 il sottoscritto si recava presso il Comune di Grone per l'accesso agli atti. Lo scrivente provvedeva a fotocopiare le concessione edilizie dell'immobile da periziare e fotografava i relativi disegni.

Beni in **Grone (BG)**  
Via Delle Querce, 1

## Lotto: 001 - Abitazione tipo economico

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grone (BG), Via Delle Querce, 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nata a il codice fiscale . Proprietà 1/2. In regime di comunione dei beni. nato a il codice fiscale . Proprietà 1/2. In regime di comunione dei beni., foglio 7, particella 2072, subalterno 23, scheda catastale non aggiornata, indirizzo Via Delle Querce, SN, piano 3, comune Grone, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5, superficie 79, rendita € 108,46

Derivante da: Atto di compravendita del 24luglio1985 a rogito del Dott. COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO, Notaio in Bergamo, Rep.10522, Registrato a Bergamo. Trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo il 31luglio1985 ai nr. 17784/12420.

Confini: Abitazione dall'ingresso in lato sud camminamento comune; in lato ovest abitazione di altra ditta, in lato nord terrapieno comune; in lato est abitazione di altra ditta.

Note: N.B. Il piano dell'unità immobiliare è il seminterrato e non il 3.

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti a quelli indicati nella visura catastale.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole materna, primaria e secondaria. (a 5 chilometri), Biblioteca, teatro e cinema. (assenti.), Ristoranti e bar. (insufficiente), Parchi comunali. (insufficiente), Uffici pubblici. (a 5 chilometri)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** no.

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** no.

**Principali collegamenti pubblici:** Assenti.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Unità immobiliare ad uso abitazione al piano seminterrato composta da ingresso-soggiorno, cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno wc.

Superficie complessiva di circa mq **1.028,89**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 01settembre1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio 7 particella 2072 sub. 23; ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,61 a 2,78

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Immobile in sufficiente stato manutentivo, abitazione pignorata in pessime condizioni igienico-sanitarie: vedasi allegata documentazione fotografica.

**Caratteristiche descrittive**

| Caratteristiche strutturali       |   |
|-----------------------------------|---|
| Copertura                         | tipologia: <b>a falde</b><br>materiale: <b>legno</b><br>condizioni: <b>discrete</b><br><br>Note: Manto impermeabile in coppi di laterizio.  |
| Fondazioni                        | tipologia: <b>travi continue rovesce</b><br>materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>non ispezionabili</b>  |
| Solai                             | tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Strutture verticali               | materiale: <b>muratura in pietra</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Travi                             | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| Componenti edilizie e costruttive |   |
| Cancello                          | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>apertura: <b>manuale</b><br>condizioni: <b>discrete</b>   |
| Infissi esterni                   | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>antoni</b><br>materiale protezione: <b>legno</b><br>condizioni: <b>discrete</b><br><br>Note: Invece le abitazioni al piano seminterrato hanno tapparelle in plastica. |
| Infissi interni                   | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| Manto di copertura                | materiale: <b>tegole curve -coppi- in laterizio</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b><br>condizioni: <b>discrete</b>   |
| Pareti esterne                    | materiale: <b>muratura in pietra e malta cementizia</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b>  |

|                            |   |
|----------------------------|---|
|                            | condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <i>Pavim. Esterna</i>      | materiale: <b>porfido</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| <i>Pavim. Interna</i>      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <i>Plafoni</i>             | materiale: <b>stabilitura</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Note: Il soggiorno ha soffitto con struttura e finiture in legno.  |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>legno massello</b><br>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <i>Rivestimento</i>        | ubicazione: <b>cottura e bagno wc</b><br>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| <i>Scale</i>               | posizione: <b>a rampe parallele</b><br>rivestimento: <b>marmette di cemento</b><br>condizioni: <b>discrete</b><br>Note: La prima parte dall'abitazione è in piastrelle di ceramica.   |
| <b>Impianti</b>            |   |
| <i>Antenna collettiva</i>  | tipologia: <b>rettilinea</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>   |
| <i>Citofonico</i>          | tipologia: <b>assente</b>   |
| <i>Elettrico</i>           | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>tensione: <b>220V</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>non a norma</b>   |
| <i>Fognatura</i>           | tipologia: <b>separata</b><br>rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b><br>recapito: <b>collettore o rete comunale</b><br>ispezionabilità : <b>sufficiente</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>non a norma</b> |
| <i>Gas</i>                 | tipologia: <b>con tubazioni a vista</b><br>alimentazione: <b>GPL</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>non a norma</b>  |
| <i>Idrico</i>              | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>        |
| <i>Termico</i>             | Note: Unità immobiliare avente il solo caminetto nel locale all'ingresso, perciò adatta all'uso estivo.   |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| Impianto elettrico:   |                           |
|---|---------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                        |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 1985                      |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                        |
| Riscaldamento:  |                           |
| Esiste impianto di riscaldamento                            | NO                        |
| Tipologia di impianto                                       | Esiste solo un caminetto. |
| Esiste la dichiarazione di conformità                       | NO                        |
| Condizionamento e climatizzazione:                          |                           |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO                        |
| Impianto antincendio:                                       |                           |
| Esiste impianto antincendio                                 | NO                        |
| Esiste certificato prevenzione incendi                      | NO                        |
| Ascensori montacarichi e carri ponte:                       |                           |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi              | NO                        |
| Esistenza carri ponte                                       | NO                        |
| Scarichi:   |                           |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi                 | NO                        |

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 26/84 registro costruzioni nr. 925 protocollo generale**

Intestazione: con sede a

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione fabbricato esistente

Oggetto: Sistemazione fabbricato esistente

Presentazione in data 03/07/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 23/07/1984 al n. di prot. 26/84

**Numero pratica: 16/85 registro costruzioni**

Intestazione: con sede a

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia nr. 26/84.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 01/04/1985 al n. di prot. 16/85

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grone (BG), Via Delle Querce, 1**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare è difforme dai disegni depositati in Comune di Grone. In particolare è stata modificata la suddivisione degli ambienti del piano seminterrato. Inoltre, rispetto ai disegni in Comune sono state eseguite modifiche della destinazione dei locali ed apertura nel ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Concessione in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: abitazione del piano seminterrato da aggiornare nella suddivisione delle partizioni interne e la nuova apertura nel ripostiglio.

| Oneri di regolarizzazione                              |            |
|--|------------|
| Concessione in sanatoria comprensiva di spese tecniche | € 2.000,00 |
| <b>Totale oneri: € 2.000,00</b>                        |            |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

## Identificativo corpo: A.

## Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grone (BG), Via Delle Querce, 1

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:  | Con delibera n. 9 del 26giugno2013 il Consiglio Comunale di Grone ha approvato il Piano di Governo del Territorio. Ai sensi dell'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005.   |
| Zona omogenea:  | Art. 55 Ambiti boscati della quota montana - sistema del verde e dei valori paesaggistico-ambientali ed ecologici   |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 55 Ambiti boscati della quota montana 1. Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola. 2. In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive, così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo, ove approvato. 3. Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale. 4. E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento. 5. E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF della Comunità Montana. 6. In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale. 7. Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo-forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere. 8. Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose. 9. In tutte le zone di cui al presente articolo individuate in cartografia è ammesso il potenziamento, l' ampliamento e realizzazione di nuove opere ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità. 10. Ai fini dell'esatta individuazione del perimetro di tali zone, che nella cartografia di Piano ha valore indicativo, nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive e le zone prative, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse. 11. Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale. 12. Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF. |
| 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:                 | vedi N.T.A.   |
| Rapporto di copertura:  | vedi N.T.A.   |
| Altezza massima ammessa:  | vedi N.T.A.   |
| Volume massimo ammesso:   | vedi N.T.A.   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO  |

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grone (BG), Via Delle Querce, 1**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche nelle partizioni interne dell'abitazione al piano seminterrato, nonché, modifiche alle aperture esterne ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria previo rilascio concessione in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiungere: Partizioni interne e aperture esterne.

| <b>Oneri di regolarizzazione</b>   |          |
|------------------------------------|----------|
| Sostituzione planimetria catastale | € 500,00 |
| <b>Totale oneri: € 500,00</b>      |          |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Modifiche nelle partizioni interne dell'abitazione al piano seminterrato, nonché, nuova apertura esterna del ripostiglio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** nata a, codice fiscale: proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni. nato a codice fiscale: proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO, in data 24/07/1985, ai nn. 10522/2323; registrato a Bergamo, in data 01/08/1985, ai nn. 5484/1; trascritto a Bergamo, in data 31/07/1985, ai nn. 17784/12420.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Gli immobili pignorati provengono: atto di compravendita del 24luglio1985 a rogito del Dott. COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO, Notaio in Bergamo, Rep.10522 Rac. 2323. Registrato a Bergamo il 01agosto1985 ai nr. 5484 serie 1 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo il 31luglio1985 ai nr. 17784/12420.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro; Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 del 18maggio2009; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/05/2009 ai nn. 29397/4848; Importo ipoteca: € 26.295,48; Importo capitale: € 13.147,74.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio BOSCHETTI ANNALISA in data 10/05/2004 ai nn. 15534/3413; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/05/2024 ai nn. 25492/3635; Importo ipoteca: € 60.000; Importo capitale: € 30.000; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 28/04/2009 ai nn. 729 iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/06/2009 ai nn. 32492/19551.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro,; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 28/05/2024 ai nn. 4191 iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2024 ai nn. 33533/24198.

**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 , Via Delle Querce, 1**

Nessuno.

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 654,93.****Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.****Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 11.629,27.** Importo complessivo alla data del settembre 2024 pari ad € 11.629,27.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Da rendiconto inviato dall'Amministratore: 56,564.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vincoli nessuno.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Vincoli nessuno.**Avvertenze ulteriori:** Niente da segnalare.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Unità immobiliare ad uso abitazione al piano seminterrato. Il valore al mq come riportato dall'osservatorio immobiliare è ridotto ad € 600,00 viste le condizioni scadenti in cui è l'immobile particolarmente a ridosso del terrapieno.

| Destinazione   | Parametro              | S.L.P.          | Coefficiente | Superficie equivalente |
|----------------|------------------------|-----------------|--------------|------------------------|
| Abitazione     | sup lorda di pavimento | 78,89           | 1,00         | 78,89                  |
| Cortile comune | sup lorda di pavimento | 950,00          | 0,01         | 9,50                   |
|                |                        | <b>1.028,89</b> |              | <b>88,39</b>           |

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: secondo semestre 2023

Zona: agricola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 770

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La lottizzazione non è attuabile trattandosi di abitazione economica avente caratteristiche generali e dimensioni non suddivisibili.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa con descrizione immobili calcoli e relazione, tenendo conto della destinazione urbanistica del fabbricato, dei prezzi medi di mercato riferibili ad immobili consimili, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona; valutando, per l'edificio oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, l'età degli impianti tecnologici, il generale scadente stato di conservazione del complesso immobiliare, la posizione periferica nell'abitato di GRONE e le condizioni intrinseche della singola unità immobiliari stessa.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Grone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prezzi contenuti nelle varie pubblicazioni cartacee ed online di riferimento delle aree di Bergamo e Provincia quali ad esempio il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia edito nel 2023"; i siti web tematici di riferimento del mercato immobiliare, nonché, particolarmente, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 680,00-770,00 osservatorio immobiliare.

Altre fonti di informazione: Siti web: specialistici del settore immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

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

#### Grone (BG), Via Delle Querce, 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.974,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione  | 78,89                  | € 600,00        | € 47.334,00        |
| Cortile comune                                    | 9,50                   | € 600,00        | € 5.700,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 52.974,00        |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 52.974,00        |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Valore accessori                   | € 0,00      |
| Valore complessivo intero          | € 52.974,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 52.974,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile                          | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione di tipo economico [A3] | 88,50            | € 52.974,00                   | € 52.974,00            |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |             |
|--|-------------|
| 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      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  | € 1400,00   |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | € 2.500,00  |
| <b>Valore di stima:</b>  |             |
| Valore intero medio ponderale  | € 49.074,00 |
| Valore diritto e quota   | € 49.074,00 |

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

|   |             |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 49.074,00 |
|---|-------------|

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita da soggetti privati, regime ordinario.

**Allegati:**

Cartella zip. Perizia succinta. Perizia con omissione dati sensibili. Scheda di controllo esecuzioni immobiliari. Foglio riassuntivo identificativi catastali formato rtf.

Allegato A-B-C documentazione fotografica, documentazione catastale, documentazione edilizia urbanistica. Dichiarazione trasmissione perizia.

Bergamo li, 14ottobre2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Piersandro Galizzi**

