

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 375/2024**

**PROMOSSA DA**  
XXXXXXXXXX

**CONTRO**  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Sparaco  
**Codice fiscale:** SPRLNE72E50A794J  
**Partita IVA:** 02640360166  
**Studio in:** Via Broseta 81 - 24122 Bergamo  
**Email:** sparacoelena@gmail.com  
**Pec:** sparaco.22227@oamilano.it

---

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**  
Località/Frazione  
Via Giovanni Paolo II n.16 (già viale Montecatini)

**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento e Autorimessa**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 4  |
| Corpo: Appartamento e Autorimessa .....                                 | 4  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 4  |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 4  |
| Corpo: Appartamento e Autorimessa .....                                 | 5  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 6  |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 7  |
| Corpo: Appartamento e Autorimessa .....                                 | 7  |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 8  |
| Corpo: Appartamento e Autorimessa .....                                 | 8  |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 8  |
| Corpo: Appartamento e Autorimessa .....                                 | 8  |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 8  |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 9  |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 10 |
| Corpo: Appartamento e Autorimessa .....                                 | 10 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 10 |
| Corpo: Appartamento e Autorimessa .....                                 | 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.....  | 12 |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....                               | 12 |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                                       | 12 |

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Creditore Procedente:** XXXXXXXXXXXX

**Esecutato:** XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Sparaco

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**  
Via Giovanni Paolo II n.16 (già viale Montecatini)

## **Lotto: 001 - Appartamento e Autorimessa**

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

**Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Paolo II n.16 (già viale Montecatini)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 XXXXXXXXXXXX- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: Sposata

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXX- Usufrutto**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: Sposato

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXXXX: 1/1 nuda proprietà in regime di separazione dei beni; XXXXXXXX: 1/1 usufrutto in regime di separazione dei beni, foglio 9, particella 2262, subalterno 723, scheda catastale sì , indirizzo Viale Montecatini snc, piano 1, comune Romano di Lombardia, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 136 mq, rendita € 411,87

Confini: Prospetto su strada privata, terrazza comune, a.u.i mapp 2262, sub 65, enti comuni(corridoio d'accesso e vano scale), prospetto su cortile

Note: In nome attuale della via è: Giovanni Paolo II, n. 16

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXXXX: 1/1 nuda proprietà in regime di separazione dei beni XXXXXXXX: 1/1 usufrutto in regime di separazione dei beni, foglio 9, particella 2262, subalterno 728, scheda catastale sì , indirizzo Viale Montecatini snc, piano T, comune Romano di Lombardia, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita € 96,06

Confini: Porzione immobiliare mappale 2262 sub 727, mapp 2262 sub 706, autorimessa mapp 2262 sub 709, cortile d'accesso

Note: In nome attuale della via è: Giovanni Paolo II, n. 16

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

sì

### **2. DESCRIZIONE**

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

Zona periferica, a nord della ferrovia, caratterizzata da tessuti produttivi di antica formazione, al cui interno sono ospitate funzioni prevalentemente terziarie, commerciali e artigianali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola (buona), Ospedale "Santissima Trinità" (buono), Negozi (Buono), Ufficio Postale (Buono), Farmacie (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** BreBeMi 4 km, Stazione FS 1,6 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento e Autorimessa**

Appartamento posto al piano primo senza ascensore con accesso da vano scale al servizio anche di un altro appartamento.

L'appartamento individua un trilocale, oltre locali accessori, costituito, alla data del sopralluogo della scrivente da: soggiorno con camino, cucina, due camere, due bagni (di cui uno piccolo annesso alla camera matrimoniale); un piccolo ripostiglio esterno, localizzato nella porzione sottotetto, prospiciente il terrazzo comune in lato nord; terrazzo esclusivo lato sud.

L'appartamento è prospiciente, lato nord, sulla terrazza comune con l'unità immobiliare confinante, di altra proprietà.

In merito alla documentazione in atti comunali, si precisa che sono state rilevate le seguenti difformità (per la cui sanabilità o meno, si tratterà nell'apposito paragrafo):

a) il piccolo bagno finestrato annesso alla camera matrimoniale (dotato di vaso, bidet, lavandino e calorifero), è stato realizzato in luogo della destinazione originaria in atti comunali, ovvero ripostiglio.

b) In luogo dell'angolo cottura nel soggiorno-tinello, è stata realizzata la cucina nello spazio con destinazione d'uso ripostiglio, adiacente il terrazzo lato sud.

Superficie complessiva di circa mq **162,62**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (gli spazi abitativi); Autorimessa 4 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 (oltre sottotetto comune con accesso da botole e scala retrattile) piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Sufficienti

### Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive |   |
|-----------------------------------|---|
| <i>Infissi esterni</i>            | tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b><br>materiale: <b>Alluminio e vetro</b><br>protezione: <b>persiane</b><br>materiale protezione: <b>legno</b><br>condizioni: <b>scarse</b> |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <i>Infissi interni</i>     | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno tamburato</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>sufficienti</b>   |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>alluminio e vetro</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <i>Rivestimento</i>        | ubicazione: <b>Bagni e cucina</b><br>materiale: <b>ceramica</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <b>Impianti</b>            |   |
| <i>Citofonico</i>          | tipologia: <b>audio</b><br>condizioni: <b>scarse</b>  |
| <i>Condizionamento</i>     | tipologia: <b>autonomo</b><br>condizioni: <b>scarse</b><br>Riferito limitatamente a: Camere e Soggiorno Note: N. 3 split, di cui, funzionante solo in soggiorno |
| <i>Elettrico</i>           | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <i>Termico</i>             | tipologia: <b>autonomo</b><br>diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: In soggiorno presenza di camino                 |

### Impianti (conformità e certificazioni)

|  |   |
|--|---|
| <b>Impianto elettrico:</b>   |   |
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                                   | SI  |
| <b>Riscaldamento:</b>  |   |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                            | SI  |
| <i>Tipologia di impianto</i>                                       | Autonomo  |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                          |   |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>        | SI  |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI  |
| <i>Note</i>  | Si rimanda a quanto già descritto in precedenza |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>                       |   |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>              | NO  |
| <i>Esistenza carri ponte</i>                                       | NO  |

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 59/79 Reg. Costr.**

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: inerenti il fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 30/01/1980 al n. di prot. 8342

**Numero pratica: 41/81 Reg. Costr.**

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo  
 Per lavori: formazione appartamento custode (non inerente le unità oggetto di pignoramento)  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 16/10/1981 al n. di prot. 3376

**Numero pratica: 49/87 Reg. Costr.**

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo  
 Per lavori: Formazione uffici al primo piano, spostamento accesso carrale, demolizione zona macchine stampaggio ed assemblaggio, demolizione scala e creazione box  
 Oggetto: ristrutturazione  
 Rilascio in data 26/08/1988 al n. di prot. 6197/87

**Numero pratica: Prot. n. 254**

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria  
 Per lavori: Realizzazione servizio igienico e cucina (non inerenti le u.i. oggetto di pignoramento )  
 Oggetto: ristrutturazione  
 Rilascio in data 20/07/1999 al n. di prot. 254

**Numero pratica: Prot. n. 25736**

Tipo pratica: Comunicazione cambio destinazione d'uso  
 Per lavori: da ufficio a residenza senza opere  
 Presentazione in data 18/12/2002 al n. di prot. 25736  
 NOTE: Sanzione amministrativa pagata in data 18.12.2002, pari a € 1.032,91, bolletta n. 3219, ai sensi comma 2, art. 3, LR n.1 del 15/01/2001

**Numero pratica: 16045 Prot.**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Suddivisione autorimesse e allargamento terrazza comune  
 Oggetto: ristrutturazione  
 Presentazione in data 12/08/2002 al n. di prot. 16045

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Paolo II n.16 (già viale Montecatini)**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Realizzazione piccolo bagno finestrato annesso alla camera matrimoniale (dotato di vaso, bidet , lavandino e calorifero), in luogo del ripostiglio finestrato(destinazione originaria in atti comunali).
- Realizzazione cucina nello spazio con destinazione d'uso originaria in atti comunali, quale ripostiglio, adiacente il terrazzo lato sud.

Regolarizzabili mediante: Non sanabili

Descrizione delle opere da aggiornare: Im merito ai punti a) e b): Ripristino destinazioni d'uso originarie in atti comunali, ovvero locali accessori (Ripostigli), con eliminazione/dismissione dei sanitari e relati impianti in essere

| <b>Oneri di regolarizzazione</b>  |            |
|---|------------|
| <i>Rimozione e smaltimento sanitari e calorifero nel bagno adiacente camera</i> | € 2.000,00 |
| <i>Rimozione e smaltimento elementi e impianti al servizio della cucina</i>     | € 1.500,00 |
| <b>Totale oneri: € 3.500,00</b>   |            |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Paolo II n.16 (già viale Montecatini)**

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Non specificato                                       |
| Zona omogenea:  | di rigenerazione puntuale r1-13 Via Montecatini Ovest |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 22 NTA   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Paolo II n.16 (già viale Montecatini)**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Bagno in luogo della destinazione Ripostiglio, come da atti comunali  
Regolarizzabili mediante: Non sanabile

Descrizione delle opere da aggiornare: Bagno da ripristinate Ripostiglio

| Oneri di regolarizzazione             |          |
|---------------------------------------|----------|
| Scheda catastale e diritti segreteria | € 500,00 |
| <b>Totale oneri: € 500,00</b>         |          |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Rif. Certificazione notarile in atti:

**Attuale Proprietario:**

[redacted] nata a [redacted] in data [redacted]

C.F. [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **nuda proprietà**,

**Schinelli Livio** nato a [redacted] in data [redacted]

[redacted] per i diritti pari a **1/1** di **usufrutto**.

[redacted] nata a [redacted] in data [redacted]

C.F. [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **nuda proprietà** in

regime di separazione dei beni. [redacted]

[redacted] per i diritti pari a **1/1** di **usufrutto** in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a **Foglio 9 Particella 2262 Subalterno 723**, riportato in NCEU a **Foglio 9 Particella 2262 Subalterno 728** sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio [redacted] del **4 marzo 2003** repertorio n. **58164/8058** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Bergamo** in data **12 marzo 2003** al numero di registro generale **13010** e numero di registro particolare **8593** da [redacted] con sede in [redacted]

[redacted] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** degli immobili siti nel comune di [redacted] i cui alla procedura.



**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:** Rif. Certificazione notarile in atti  
(Verificata dalla scrivente con Ispezioni ipotecarie attuali)

**Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio [redacted] del **4 marzo 2003** repertorio n. **58165/8059** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Bergamo** in data **12 marzo 2003** al numero generale **13011** e al numero particolare **3343** a favore di [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] domicilio ipotecario eletto in Genova, [redacted] per capitale di € 129.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 258.000,00, durata 15 anni, a carico di [redacted] nata a [redacted] in data [redacted]

per i diritti pari a **1/1** di **nuda proprietà** in regime di separazione dei beni, [redacted] nato a [redacted] in data **16** [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **usufrutto** in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a **Foglio 9 Particella 2262 Subalterno 723** riportato in NCEU a **Foglio 9 Particella 2262 Subalterno 728** siti nel comune di **Romano Di Lombardia (BG)** di cui alla procedura. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- In data 25 gennaio 2023 ai nn. 4250/508 di rettifica (Rinnovazione).

**Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio [redacted] del **4 marzo 2003** repertorio n. **58165** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Bergamo** in data **25 gennaio 2023** al numero generale **4250** e al numero particolare **508** a favore di [redacted]

[redacted] per capitale di € 129.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 258.000,00, a carico di [redacted] in data [redacted]

[redacted] I.F. [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **nuda proprietà**, [redacted] in data [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **usufrutto** su riportato in NCEU a **Foglio 9 Particella 2262 Subalterno 723** riportato in NCEU a **Foglio 9 Particella 2262 Subalterno 728** siti nel comune di **Romano Di Lombardia (BG)** di cui alla procedura. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Bergamo il 12 marzo 2003 al numero generale 13011 e al numero particolare 3343 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

**Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Bergamo** del **21 giugno 2024** repertorio n. **4914** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Bergamo** in data **22 agosto 2024** al numero generale **46484** e al numero particolare **33691** a favore di [redacted], con sede in [redacted] la carica di [redacted]

[redacted] per i diritti pari a **1/1** di **nuda proprietà**, [redacted]

**Di Lombardia (BG)** in data **16 febbraio 1972** C.F. [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **usufrutto** su riportato in NCEU a **Foglio 9 Particella 2262 Subalterno 723** riportato in NCEU a **Foglio 9 Particella 2262 Subalterno 728** siti nel comune di **Romano Di Lombardia (BG)** di cui alla procedura.

**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: no

Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Giovanni Paolo II n.16 (già viale Montecatini)

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed enti comuni ed, in particolare, sulla terrazza in lato nord, comune con l'unità immobiliare di cui al mappale 2262, sub 65.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa

| Destinazione   | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Appartamento Locali Principali                         | sup lorda di pavimento | 104,41        | 1,00         | 104,41                 |
| Cucina annessa Tinello (Dest. Atti Comun. Ripostiglio) | sup lorda di pavimento | 18,53         | 0,90         | 16,68                  |
| Bagno contiguo Camera (Dest. Atti Com. Ripostiglio)    | sup lorda di pavimento | 4,09          | 0,90         | 3,68                   |
| Ripostiglio esterno                                    | sup lorda di pavimento | 4,16          | 0,10         | 0,42                   |
| Terrazzo esclusivo lato sud                            | sup lorda di pavimento | 31,43         | 0,33         | 10,37                  |
|  |                        | <b>162,62</b> |              | <b>135,56</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.

**Accessori:**

|   |  |
|---|--|
| Appartamento e Autorimessa<br>1. Autorimessa doppia | Svilupa una superficie complessiva di 31 mq (consistenza catastale) ; Altezza 4 m<br>Valore a corpo: € <b>20000</b><br>Note: Basculante, allo stato attuale, apribile solo manualmente; disattivata apertura elettrica |
|---|--|

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Vista la conformazione planimetrica e l'aspetto funzionale, i beni non possono essere diversamente divisi

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, per immobili al finito, pronti per essere immessi sul mercato. Da qui, è poi stata applicata una percentuale di decurtazione, trattandosi di un immobile in fase di ristrutturazione, da completare.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito per-ritale.

Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito; Borsino Immobiliare; Quotazione Agenzie delle Entrate zona Periferica/Ospedale, Stadio, Cimitero, via Balilla.

Abitazioni di tipo economico. Stato conservativo Normale : min €/mq 950-max €/mq 1.100

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq980,00

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento e Autorimessa. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Autorimessa doppia Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Paolo II n.16 (già viale Montecatini)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.848,80.

| <i>Destinazione</i>                                    | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento Locali Principali                         | 104,41                        | € 980,00               | € 102.321,80              |
| Cucina annessa Tinello (Dest. Atti Comun. Ripostiglio) | 16,68                         | € 980,00               | € 16.346,40               |
| Bagno contiguo Camera (Dest. Atti Comun. Ripostiglio)  | 3,68                          | € 980,00               | € 3.606,40                |
| Ripostiglio esterno                                    | 0,42                          | € 980,00               | € 411,60                  |
| Terrazzo esclusivo lato sud                            | 10,37                         | € 980,00               | € 10.162,60               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo      |                               |                        | € 132.848,80              |
| Valore corpo   |                               |                        | € 132.848,80              |
| Valore accessori                                       |                               |                        | € 20.000,00               |
| Valore complessivo intero                              |                               |                        | € 152.848,80              |
| Valore complessivo diritto e quota                     |                               |                        | € 152.848,80              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                  | <i>Immobile</i>   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento e Autorimessa | Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Autorimessa doppia | 135,56                  | € 152.848,80                         | € 152.848,80                  |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 27.512,78

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 121.336,02

Valore diritto e quota € 121.336,02

Di cui:

- Valore 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXX – Usufrutto:  
€ 121.336,02 x 2,5% x 28 = € 84.935,21
- Valore 1/1 di XXXXXXXXXXXX- Nuda proprietà: € 36.400,81

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 121.336,02

13-12-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Elena Sparaco

Allegati:

- 1.-----
2. CARTOGRAFIA CATASTALE
3. PGT
4. PRATICHE EDILIZIE
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA