

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 168/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI'



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Graziella Leyla Ciagà  
**Codice fiscale:** CGIGZL65D41A794G  
**Partita IVA:** 04651470165  
**Studio in:** P. le San Paolo 28 - 24128 Bergamo  
**Telefono:** 3472736592  
**Email:** leyla.ciaga@gmail.com  
**Pec:** graziella.ciaga@archiworldpec.it

Beni in **Spirano (BG)**  
Via Pace n. 2

## INDICE

### Lotto: 001 - appartamento con cantina e box

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Appartamento con cantina .....	5
Corpo: Box auto .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: Appartamento con cantina .....	7
Corpo: Box auto .....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: Appartamento con cantina .....	10
Corpo: Box auto .....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: Appartamento con cantina .....	10
Corpo: Box auto .....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: Appartamento con cantina .....	11
Corpo: Box auto .....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo: Appartamento con cantina .....	12
Corpo: Box auto .....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: Appartamento con cantina .....	12
Corpo: Box auto .....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: Appartamento con cantina .....	13
Corpo: Box auto .....	14
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	14

<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
Corpo: Appartamento con cantina .....	14
Corpo: Box auto .....	14
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	15
Criterio di stima .....	15
Fonti d'informazione .....	15
Valutazione corpi .....	15
Adeguamenti e correzioni della stima .....	16
Prezzo base d'asta del lotto .....	16

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI'

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24-10-2024 alle 10:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Graziella Leyla Ciagà

**Data nomina:** 24-06-2024

**Data giuramento:** 24-06-2024

**Data sopralluogo:** 18-07-2024

### **Cronologia operazioni peritali:**

15-07-2024 - Primo tentativo di accesso all'immobile;

15-07-2024 - Indagini urbanistiche e edilizie presso il Comune di Spirano;

15-07-2024 - Colloquio con l'amministratore di condominio;

18-07-2024 - Accesso forzoso all'immobile congiuntamente con il Custode;

22-07-2024 - Istanze per correzione indirizzo presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bergamo.

Beni in **Spirano (BG)**  
Via Pace n. 2

## **Lotto: 001 - appartamento con cantina e box**

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

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pace n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno**

#### **Identificato al catasto Fabbricati**

Intestazione:

- OMISSIS (OMISSIS) - proprietà per quota 1/2 in regime di separazione dei beni;  
- OMISSIS (OMISSIS) - proprietà per quota 1/2 in regime di separazione dei beni;  
foglio 9, particella 2458, subalterno 2, indirizzo via Pace, 2, piano T-S1, Comune Spirano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie totale mq. 90; totale escluse aree scoperte mq. 87, rendita € 322,79.

Derivante da:

- Variazione del 01/08/2024: Variazione di toponomastica - pratica n. BG0132951 in atti dal 01/08/2024 (n. 132951.1/2024);  
- Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;  
- Variazione del 30/05/1972: Identif. e class. - pratica n. 211071 in atti dal 24/06/2002 (n. 1580.1/1972);  
- Costituzione del 30/06/1987: (n. 1.580/1972).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

66,6667 per l'intera proprietà (appartamento, cantina e box).

Confini: da nord ed in senso orario:

- appartamento al piano rialzato: altra unità immobiliare, affaccio su area comune, altra unità immobiliare, scala comune ed altra unità immobiliare;  
- cantina al piano seminterrato: disimpegno di accesso, e altre unità immobiliari.

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali.

*Note generali: Si allegano le visure, la planimetria catastale e l'estratto mappa (allegato n. 2).*

**Identificativo corpo: Box auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via pace n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** Nessuno.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati**

Intestazione:

- OMISSIS (OMISSIS) - proprietà per quota 1/2 in regime di separazione dei beni;
  - OMISSIS (OMISSIS) - proprietà per quota 1/2 in regime di separazione dei beni;
- foglio 9, particella 2458, subalterno 19, indirizzo via Pace, 2, piano T-S1, comune Spirano, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., superficie totale mq. 14, rendita € 24,17

Derivante da:

- Variazione del 01/08/2024: Variazione di toponomastica - pratica n. BG0133240 in atti dal 02/08/2024 (n. 133240.1/2024);
- Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 30/05/1972: Identif. e class. - pratica n. 211126 in atti dal 24/06/2002 (n. 1597.1/1972);
- Costituzione del 30/06/1987: (n. 1.597/1972).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

66,6667 per l'intera proprietà (appartamento, cantina e box).

Confini: da nord ed in senso orario:

altra unità immobiliare, area comune di accesso ai box, altra unità immobiliare e mappale 2457.

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali.

*Note generali: Si allegano le visure, la planimetria catastale e l'estratto mappa (allegato n. 2).*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento con cantina e il box fanno parte di un modesto condominio costruito nel 1971 - denominato Condominio San Carlo - che si trova sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 2458 - ente urbano di are 17.30. Il Condominio San Carlo è ubicato in una zona semi-centrale dell'abitato di Spirano, a ridosso del centro storico e nelle immediate vicinanze del Municipio.

È costituito da due corpi di fabbrica che si trovano all'interno di un'ampia area condominiale a giardino. L'appartamento con cantina si trova nell'edificio principale che ha 3 piani fuori terra e 1 piano interrato ed è disposto perpendicolarmente alla via Pace con orientamento Est-Ovest.

Il box si trova in un altro fabbricato costituito da un unico piano fuori terra con orientamento Est-Ovest e accesso indipendente.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola elementare a 500 metri, Scuola media a 600 metri, Municipio a 100 metri

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio (BG) a 10 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco dei Fontanili.

**Attrazioni storiche:** Chiesa dei Santi Gervasio e Protasio Martiri.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus (linea extraurbana Bergamo-Treviglio) a 100 metri, Aeroporto Il Caravaggio (Orio al Serio) a 15 km, Ingresso Autostrada A35 (BREBEM) a 12 km.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento con cantina**

L'appartamento si trova al piano rialzato di un modesto edificio condominiale - denominato Condominio San Carlo - ed è orientato a Est con un solo affaccio verso la facciata posteriore dell'edificio.

L'appartamento è un quadrilocale, così composto: soggiorno (17 mq) con balcone (4 mq), cucina abitabile (12 mq), una camera da letto principale (15 mq), una seconda camera da letto (14 mq) con balcone (6 mq), bagno (5 mq) e due disimpegni (11 mq). La superficie lorda dell'appartamento è di 87 mq.

La cantina è al piano seminterrato con accesso dalla scala condominiale e ha una superficie lorda di 3 mq. Vedi Allegato 1 - Documentazione fotografica.

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

È posto al piano: appartamento al rialzato, cantina al piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971

Ha un'altezza utile interna di circa m. appartamento h. 2,85, cantina h. 2,20

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

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'appartamento sono mediocri a causa della sua vetustà e della carenza di manutenzione (serramenti e impianti) aggravata dallo stato di abbandono. Il condominio necessita di un intervento di manutenzione generale (intonaci, serramenti, ecc..).

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b>
Fondazioni	tipologia: <b>diretta continue e isolata</b> materiale: <b>c.a.</b>
Scala condominiale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in laterizio e c.a.</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura e c.a.</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	materiale: <b>metallo</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>pessime</b> Note: I due cancelli pedonale e carrabile sono privi delle ante.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: vetri semplici.

<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: la porta d'ingresso dell'appartamento è in legno.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>laterizio</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>intonaco plastico</b> Note: degrado del rivestimento in intonaco.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: la porta d'ingresso al condominio presenta una rottura nel vetro che dovrebbe essere sostituito.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Scala condominiale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1971
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto deve essere quantomeno revisionato stante la carenza generale di manutenzione e lo stato di abbandono dell'appartamento.
Riscaldamento	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato
Condizionamento e climatizzazione	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box auto**

Il box è situato al piano terra di un corpo di fabbrica di un solo piano e situato a Sud rispetto al fabbricato principale. Il box ha una superficie di 15 mq e un'altezza interna di 2,30 metri.



L'accesso avviene da via Pace attraverso il cortile condominiale in corrispondenza della facciata posteriore dell'edificio principale.

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

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

**Stato di manutenzione generale:** pessimo

**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato adibito ai box condominiali è in avanzato stato di degrado (vedi allegato 1 - documentazione fotografica).

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>pessime</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>bitume</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Rivestimento</i>	materiale: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Impianto antincendio	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via pace n. 2**

**Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 339**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione  
 Per lavori: Nuova costruzione ad uso di civile abitazione, box e muri di recinzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 17/09/1970  
 Rilascio in data 07/10/1970  
 Abitabilità/agibilità in data 05/10/1971

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via pace n. 2**

**Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 339**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova costruzione ad uso di civile abitazione, box e muri di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/09/1970

Rilascio in data 07/10/1970

Abitabilità/agibilità in data 05/10/1971

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box auto

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via pace n. 2**

**Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 359**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Variazione dei box di cui alla Licenza n. 339 del 1970

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/02/1971 al n. di prot. 183

Rilascio in data 15/03/1971 al n. di prot. 359

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box auto

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via pace n. 2**

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

Note generali: Si allega copia delle autorizzazioni edilizie (allegato n. 5).

**Identificativo corpo: Box auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pace n. 2**

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

Note generali: Si allega copia delle autorizzazioni edilizie (allegato n. 5).

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pace n. 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 3 del 16/02/2012 pubblicato sul B.U.R.L. n. 20 del 16/05/2012
Zona omogenea:	Ambito 2 - Tessuto Consolidato intensivo con i.f. $\leq 0,83$ mq/mq
Norme tecniche di attuazione:	art. 30 N.T.A. (vedi allegato n. 4 - Estratto P.G.T e N.T.A.).
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Df ≤ 0,83 mq./mq.
Rapporto di copertura:	Rc = 40%
Altezza massima ammessa:	H = 10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Box auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pace n. 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 3 del 16/02/2012 pubblicato sul B.U.R.L. n. 20 del 16/05/2012
Zona omogenea:	Ambito 2 - Tessuto Consolidato intensivo con i.f. minore uguale a 0,83 mq/mq
Norme tecniche di attuazione:	art. 30 N.T.A. (vedi allegato n. 4 - Estratto P.G.T e N.T.A.).
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Df ≤ 0,83 mq./mq.
Rapporto di copertura:	Rc = 40%
Altezza massima ammessa:	H = 10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	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 con cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via pace n. 2**

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

**Identificativo corpo: Box auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via pace n. 2**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS; **proprietario/i ante ventennio** al **01/12/2003** in forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: per averlo acquistato dalla sig.ra OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS; **proprietario/i ante ventennio ad oggi** in forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: per acquisto dai sig.ri OMISSIS e OMISSIS. In tale atto si riporta una servitù di acquedotto a favore del mappale 3/b (originario mappale sul quale sorge ora il fabbricato) di proprietà del sig. OMISSIS, attraverso il fosso irriguo ora esistente in lato nord dell'area e non adiacente alla strada comunale.

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

Si allega l'elenco sintetico delle formalità (allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS; **proprietario/i ante ventennio** al **01/12/2003** in forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: per averlo acquistato dalla sig.ra OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, **proprietario/i ante ventennio ad oggi** in forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: per acquisto dai sig.ri OMISSIS e OMISSIS. In tale atto si riporta una servitù di acquedotto a favore del mappale 3/b (originario mappale sul quale sorge ora il fabbricato) di proprietà del sig. OMISSIS, attraverso il fosso irriguo ora esistente in lato nord dell'area e non adiacente alla strada comunale.

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

Si allega l'elenco sintetico delle formalità (allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box auto.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di OMISSIS in data 01/12/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/11/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di OMISSIS in data 08/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di OMISSIS in data 01/12/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/11/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di OMISSIS in data 08/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box auto

## 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 con cantina

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spirano (BG), Via pace n. 2**

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo:** Box auto

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spirano (BG), Via Pace n. 2**

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Appartamento con cantina

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spirano (BG), Via Pace n. 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 800,00.

**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:**  
Fondo cassa di € 25.000 per sanatoria condominiale in fase di completamento: 1.666,67 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3.639,71. Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale, a carico dell'immobile risultano insolute rate pari a complessivi €. 15.346,34, la cui quota relativamente agli ultimi due esercizi (2022/2023 e 2023/2024) risulta pari a €. 3.639,71.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 66,6667 per l'intera proprietà (appartamento, cantina e box).  
Si allega la tabella millesimale (allegato n. 8).

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non risultano dalla documentazione in possesso

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** non risulta alcun provvedimento in corso

**Identificativo corpo: Box auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spirano (BG), Via pace n. 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** vedi appartamento.

**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:** vedi appartamento.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 66,6667 per l'intera proprietà (appartamento, cantina e box).  
Si allega la tabella millesimale (allegato n. 8).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non risultano dalla documentazione in possesso

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** non risulta alcun provvedimento in corso

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento con cantina

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata calcolando la superficie lorda con l'aggiunta di quella dei balconi nella misura del 33% e di quella della cantina al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al Piano rialzato	Sup. lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Balconi	Sup. lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
Cantina al Piano seminterrato	Sup. lorda di pavimento	3,00	0,50	1,50
		<b>100,00</b>		<b>91,80</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: semestre 2 - anno 2023

Zona: Spirano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 710,00 €. /mq.

Valore di mercato max (€/mq): 820,00 €. /mq.

**Identificativo corpo:** Box auto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il box ha una superficie commerciale di 15 mq e, come prassi comune, è stato valutato a corpo.

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e bob

Sottocategoria: box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: semestre 2 - anno 2023

Zona: Spirano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400,00 €. /mq.

Valore di mercato max (€/mq): 550,00 €. /mq.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene non risulta divisibile

**11. STATO DI POSSESSO**

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spirano (BG), Via Pace n. 2**

**Libero**

Note: L'immobile risulta inabitato da oltre cinque anni.

**Identificativo corpo: Box auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spirano (BG), Via pace n. 2**

**Libero**

Note: L'immobile risulta inabitato da oltre cinque anni.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 12.1 Criterio di stima

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo sintetico comparativo. Il metodo consiste nel determinare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Nella determinazione del valore unitario sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: la localizzazione, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona, l'orientamento, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca. Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori dati provider. Il valore medio rilevato per l'appartamento con cantina è pari a circa 620,00 Euro/mq. Considerato lo stato generale di manutenzione dell'appartamento che necessita di una parziale ristrutturazione, si ritiene opportuno dare all'appartamento il valore unitario di 600,00 Euro/mq. Al box in considerazione dello scarso stato di manutenzione e delle ridotte dimensioni viene dato un valore a corpo di 5.000,00 Euro.

### 12.2 Fonti di informazione

Catasto di Spirano;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Ufficio tecnico del Comune di Spirano.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- F.I.M.A.A. 2023: Listino prezzi immobili della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari;
- Case e Terreni 2023: Osservatorio Immobiliare dei prezzi dei fabbricati di Bergamo e Provincia;
- OMI: Banca dati Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2.

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

- F.I.M.A.A. 2023: appartamenti (21-50 anni), min. 400,00 Euro/mq - max 900,00 Euro/mq; box min. 10.000,00 Euro - max 15.000,00 Euro;
- Case e Terreni 2023: appartamenti da ristrutturare, min 500,00 Euro/mq - max 600,00 Euro/mq; box min. 12.000 Euro - max 15.000,00 Euro;
- OMI Agenzia delle Entrate anno 2023-semestre 2: abitazioni di tipo economico (stato di conservazione normale), min. 710,00 Euro/mq - max 820,00 Euro/mq; box min. 400,00 Euro/mq - max 550,00 Euro/mq.

Altre fonti di informazione: agenzie immobiliari della zona e atto di provenienza (vedi allegato n. 7).

### 12.3 Valutazione corpi

#### **Appartamento con cantina. Abitazione di tipo economico [A3] Spirano (BG), Via pace n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al Piano rialzato	87,00	€ 600,00	€ 52.200,00
Balconi	3,30	€ 600,00	€ 1.980,00
Cantina la Piano seminterrato	1,50	€ 600,00	€ 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.080,00
Valore corpo			€ 55.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.080,00

**Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Spirano (BG), Via pace n. 2**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 5.000,00
Valore corpo			€ 5.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.000,00

**Riepilogo**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	91,80	€ 55.080,00	€ 55.080,00
Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.016,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 42.764,00
Valore diritto e quota	€ 42.764,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>42.764,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

- Allegato n. 1 - Documentazione fotografica
- Allegato n. 2 - Documentazione catastale
- Allegato n. 3 - Estratto atto di matrimonio
- Allegato n. 4 - Estratto P.G.T. e N.T.A
- Allegato n. 5 - Autorizzazioni edilizie
- Allegato n. 6 - Ispezione ipotecaria
- Allegato n. 7 - Atti di provenienza
- Allegato n. 8 - Rendiconto spese condominiali

11-09-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Graziella Leyla Ciagà**