

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 58/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Codice fiscale: DNSFBA67D13A794F
Studio in: Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano
Telefono: 035 825323
Fax: 035 827799
Email: architetto.danesi@gmail.com
Pec: fabio.danesi@archiworldpec.it

Beni in **Sovere (BG)**
Località/Frazione **Sellere**
via Piazza n. 19

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa e ripostiglio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione con ripostiglio e autorimessa	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Abitazione con ripostiglio e autorimessa	5
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Abitazione con ripostiglio e autorimessa	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Abitazione con ripostiglio e autorimessa	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Abitazione con ripostiglio e autorimessa	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Abitazione con ripostiglio e autorimessa	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Abitazione con ripostiglio e autorimessa	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-06-2025 alle 10.10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi

Data nomina: 25-02-2025

Data giuramento: 26-04-2025

Data sopralluogo: 12-05-2025

Cronologia operazioni peritali: A seguito del giuramento, lo scrivente è stato contattato dal custode immobiliare, che riferiva che l'esecutata risultava irreperibile. Successivamente un familiare dell'esecutata, contattato telefonicamente, si è reso disponibile e ha consegnato le chiavi di accesso all'immobile direttamente allo scrivente. Si è proceduto quindi con il sopralluogo all'immobile e con la redazione della presente perizia.

Beni in **Sovere (BG)**
Località/Frazione **Sellere**
via Piazza n. 19

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa e ripostiglio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione con ripostiglio e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sellere, via Piazza n. 19

Note: Il compendio è costituito da due abitazioni, entrambe A3, ed entrambe con interferenze e carenze che non le renderebbero facilmente alienabili separatamente. Per la vendita separata delle due unità immobiliari, di fatto, sarebbe necessario effettuare opere edilizie per la separazione tra le due proprietà, oltre alla creazione di servitù per consentire l'accesso.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, c.f. OMISSIS. Proprietà 1/1, foglio 4, particella 557, subalterno 704, scheda catastale Prot. n. BG0172182 del 28/05/2010, indirizzo Via Piazza n.19, piano S1-T-1-2-3, comune Sovere, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 144 mq, totale escluse aree scoperte 140 mq, rendita € € 191,89

Derivante da: Nuda proprietà acquistata con Atto del 11/12/2003 Pubblico Ufficiale OMISSIS, sede Clusone (BG) Repertorio n. 114042- Compravendita. Nota presentata con modello Unico n. 943.1/2024 Reparto PI Bergamo in atti dal 12/01/2004. Piena proprietà derivante da Voltura d'Ufficio del 06/06/2006 Pubblico Ufficiale OMISSIS, sede OMISSIS (BG) Repertorio n. 139650 - CAN PAS INT TR. 22709/2006 Voltura n. 11849.1/2010 - Pratica n. BG0145994 in atti dal 07/05/2010

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non è inserito in condominio, pertanto non esistono parti comuni ad altre unità immobiliari

Confini: CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO: mapp.le 557 sub 705, area esterna, via piazza, area esterna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, c.f. OMISSIS. Proprietà 1/1, foglio 4, particella 557, subalterno 705, scheda catastale Prot. n. BG0172182 del 28/05/2010, indirizzo Via Piazza n.19, piano T-1-2-3, comune Sovere, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 172 mq, totale escluse aree scoperte 166 mq, rendita € € 191,09

Derivante da: Voltura d'Ufficio del 06/06/2006 Pubblico Ufficiale OMISSIS, sede OMISSIS (BG) Repertorio n. 139650 - CAN PAS INT TR. 22709/2006 Voltura n. 11849.1/2010 - Pratica n. BG0145994 in atti dal 07/05/2010

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non è inserito in condominio, pertanto non esistono parti comuni ad altre unità immobiliari

Confini: CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO: mapp.le 124, area esterna, mapp.le 557 sub. 704, area esterna, mapp.le 121

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, c.f. OMISSIS. Proprietà 1/1, foglio 4, particella 557, subalterno 703, scheda catastale Prot. n. BG0172180 del 28/05/2010, indirizzo Via Piazza n.19, piano T-1, comune Sovere, categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, superficie 27 mq, rendita € € 23,86

Derivante da: Nuda proprietà acquistata con Atto del 11/12/2003 Pubblico Ufficiale OMISSIS, sede Clusone (BG) Repertorio n. 114042- Compravendita. Nota presentata con modello Unico n. 943.1/2024 Reparto PI Bergamo in atti dal 12/01/2004. Piena proprietà derivante da Voltura d'Ufficio del 11/12/2003 Pubblico Ufficiale OMISSIS, sede Clusone (BG) Repertorio n. 114042 - CAN PAS INT TR. 943/2004 Voltura n. 18705.1/2008 - Pratica n. BG0228736 in atti dal 07/02/2008 e successivo Ricongiungimento di Usufrutto del OMISSIS - Voltura n. 13052.1/2005 - Pratica n. BG0161684 in atti dal 04/08/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non è inserito in condominio, pertanto non esistono parti comuni ad altre unità immobiliari

Confini: CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO: mappale 603, mappale 557, mappale 114

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, c.f. OMISSIS. Proprietà 1/1, foglio 4, particella 557, subalterno 702, scheda catastale del 07/02/1994, indirizzo Via Piazza n.19, piano S1, comune Sovere, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 16 mq, rendita € € 9,92

Derivante da: Nuda proprietà acquistata con Atto del 11/12/2003 Pubblico Ufficiale OMISSIS, sede Clusone (BG) Repertorio n. 114042- Compravendita. Nota presentata con modello Unico n. 943.1/2024 Reparto PI Bergamo in atti dal 12/01/2004. Piena proprietà derivante da Voltura d'Ufficio del 11/12/2003 Pubblico Ufficiale OMISSIS, sede Clusone (BG) Repertorio n. 114042 - CAN PAS INT TR. 943/2004 Voltura n. 18705.1/2008 - Pratica n. BG0228736 in atti dal 07/02/2008 e successivo Ricongiungimento di Usufrutto del OMISSIS - Voltura n. 13052.1/2005 - Pratica n. BG0161684 in atti dal 04/08/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non è inserito in condominio, pertanto non esistono parti comuni ad altre unità immobiliari

Confini: CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO: terrapieno, via Piazza, mappale 557 sub. 704

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: campo sportivo parrocchiale (ordinaria), palestra (ordinaria), scuola dell'infanzia statale (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Lovere.

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Foresta Fossile.

Attrazioni storiche: Borgo di Sellere.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 42 2,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione con ripostiglio e autorimessa**

Il compendio oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da due abitazioni, un'autorimessa interrata e un piccolo fabbricato accessorio in corpo staccato ad uso ripostiglio, oltre all'area esterna di competenza del mappale 557. Si tratta di un unico corpo.

L'immobile è composto da due porzioni comunicanti.

Il fabbricato identificato al sub. 705 è costituito da quattro piani fuori terra oltre ad aree esterne: il piano terra è adibito a ingresso e cantina, il piano primo (che si raggiunge attraverso una scala interna) è adibito ad abitazione con soggiorno, cucina, bagno e veranda. Si accede al piano secondo attraverso una scala interna. Il piano secondo è adibito ad abitazione (due camere) e dispone di un terrazzo. Si accede al piano terzo da una botola posta alla sommità di una scala interna. Il piano terzo è adibito a sottotetto non abitabile.

Il fabbricato identificato al sub. 704 è costituito da quattro piani fuori terra, oltre ad aree esterne e un piano interrato. Il piano interrato (che si raggiunge attraverso una scala interna accessibile dall'esterno) è adibito a cantina, piano terra adibito ad abitazione con cucina e locale di sgombero, piano primo (che si raggiunge attraverso una scala interna) adibito ad abitazione con camera con balcone e bagno. Si accede al piano secondo attraverso una scala interna. Il piano secondo è adibito ad abitazione (disimpegno, camera e bagno) Si accede al piano terzo attraverso da una botola posta alla sommità di una scala interna. Il piano terzo è adibito a sottotetto non abitabile.

Il ripostiglio identificato al sub. 703 è situato in separato corpo di fabbrica posto sempre all'interno del mappale 557 ed è costituito da due piani fuori terra.

L'autorimessa identificata al sub. 702 è posta al piano interrato ed è costituita da un solo vano. Ha accesso carrabile da via Piazza ed è collegata con il sub. 704 mediante una porta interna.

Il tutto come meglio evidenziato da schede catastali.

Il compendio oggetto di esecuzione (mappale 557 sub 702/703/704/705) comprende anche un'area esterna di pertinenza che è identificata dalla mappa catastale e parzialmente dalle schede catastali.

La ricostruzione degli atti di provenienza (allegati alla perizia) definisce chiaramente che le proprietà sono riconducibili al mappale e 557 con le varie variazioni delle schede catastali nel tempo.

Il terreno esterno all'abitazione oggetto di esecuzione, senza alcuna rete o altro risulta di fatto essere collegato al mappale 114 che E' UN 'ALTRA PROPRIETA' E NON E' OGGETTO DI ESECUZIONE.

A TITOLO ESEMPLIFICATIVO E NON ESAUSTIVO, SI RIMANDA ALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (ALLEGATO 6) ALLA PRESENTE E ALL'ESTRATTO DI MAPPA (ALLEGATO 5) ALLA PRESENTE, CON INDICAZIONE IN COLORE GIALLO DEL MAPPALE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

Dall'analisi delle schede e dall'evidenza che il mappale 114 non è oggetto della procedura esecutiva si evidenzia e SI SPECIFICA CHE IL BENE IDENTIFICATO AL MAPPALE 557 SUB. 705 AL PIANO PRIMO HA UNA USCITA (DALLA CUCINA) SU AREA NON DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATA (COME EVIDENTE NEGLI ATTI DI COMPRA-VENDITA) E NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Si specifica comunque che avendo trattato i beni in unico LOTTO in vendita , la possibilità di uscita sul terreno di proprietà esclusiva e accesso anche al mappale 557 sub 703 è garantita da una porta al piano terra del mappale 557 sub 704.

Superficie complessiva di circa mq **523,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di circa m. varie

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta complessivamente in condizioni generali medio-crisi.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Scale	tipologia: interna materiale: cemento ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale

	condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: ante a battente materiale protezione: legno condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cotto condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porzione sub 705 piano terra e primo e porzione sub 704 locale sgombero piano terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: graniglia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porzione sub 705 piano secondo e porzione sub 704 piano primo e secondo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzione sub 704 cucina piano terra, wc piano primo e bagno piano secondo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: non presente condizioni: scarse Riferito limitatamente a: sottotetto sub 704 e sub 705
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: Non presente certificato
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da ristrutturare conformità: non presente certificato

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	ante 1967
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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
Scarichi:	

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO



esterno sub 704-705



esterno sub 703



esterno sub 704-705 e box sub 702



cucina sub 705



cucina sub 704

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 35/D/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: opere minori

NOTE: La pratica edilizia si riferisce al solo ripostiglio identificato al sub. 702

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione con ripostiglio e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sellere, via Piazza n. 19

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'immobile è ante '67, pertanto non esistono pratiche edilizie né rappresentazioni grafiche dello stesso

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione con ripostiglio e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sellere, via Piazza n. 19

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 4 del 13/02/2025 - adozione seconda variante generale al PGT e aggiornamenti connessi
Zona omogenea:	Nuclei di antica formazione (NAF)
Norme tecniche di attuazione:	Parte IV Titolo II art. 4
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:	quello esistente
Rapporto di copertura:	quello esistente
Altezza massima ammessa:	quello esistente
Volume massimo ammesso:	quello esistente
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: Abitazione con ripostiglio e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sellere, via Piazza n. 19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella scheda catastale del mappale 557 sub 705, al piano primo, non è presente una finestra che è presente nell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Finestra piano primo mappale 557 sub 705

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale comprese spese tecniche	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La difformità è relativa al solo mappale 557 sub 705. Gli altri beni colpiti dalla presente procedura sono catastalmente conformi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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: Con l'atto Notaio OMISSIS Rep. n. 114042 del 11/12/2003 l'esecutata acquistava la nuda proprietà del mappale 557 sub. 704 (ex 701), sub. 702 e sub. 703. La piena proprietà degli stessi subalterni veniva acquisita dall'esecutata a seguito del ricongiungimento di usufrutto in morte di OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS e deceduto il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 06/06/2006**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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 il mappale 557 sub. 705 (ex mappale 123)

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 09/11/2006 ai nn. OMISSIS in data 17/11/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000; Note: Debitore non datore di ipoteca: San Marco Italiana Resine Gruppo srl sede Ciserano c.f. 03095380162 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/04/2009 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con ripostiglio e autorimessa

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: Abitazione con ripostiglio e autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sovere (BG), via Piazza n. 19

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

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:** 0. L'immobile non è inserito in condominio, pertanto non sono presenti spese condominiali**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L'immobile non è inserito in condominio, non ci sono millesimi di proprietà**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile si sviluppa in più piani fuori terra, collegati tra loro mediante scale interne**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano particolari vincoli né dotazioni condominiali**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli di prelazione dello stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso, né presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione. Il compendio oggetto di esecuzione (mappale 557 sub 702/703/704/705) comprende anche un'area esterna di pertinenza che è identificata dalla mappa catastale e parzialmente dalle schede catastali. La ricostruzione degli atti di provenienza (allegati alla perizia) definisce chiaramente che le proprietà sono riconducibili al mappale e 557 con le varie variazioni delle schede catastali nel tempo. Il terreno esterno all'abitazione oggetto di esecuzione, senza alcuna rete o altro risulta di fatto essere collegato al mappale 114 che E' UN 'ALTRA PROPRIETA' E NON E' OGGETTO DI ESECUZIONE. A TITOLO ESEMPLIFICATIVO E NON ESAUSTIVO, SI RIMANDA ALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (ALLEGATO 6) ALLA PRESENTE E ALL'ESTRATTO DI MAPPA (ALLEGATO 5) ALLA PRESENTE, CON INDICAZIONE IN COLORE GIALLO DEL MAPPALE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA. Dall'analisi delle schede e dall'evidenza che il mappale 114 non è oggetto della procedura esecutiva si evidenzia e SI SPECIFICA CHE IL BENE IDENTIFICATO AL MAPPALE 557 SUB. 705 AL PIANO PRIMO HA UNA USCITA (DALLA CUCINA) SU AREA NON DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATA (COME EVIDENTE NEGLI ATTI DI COMPRA-VENDITA) E NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO. Si specifica comunque che avendo trattato i beni in unico LOTTO in vendita, la possibilità di uscita sul terreno di proprietà esclusiva e accesso anche al mappale 557 sub 703 è garantita da una porta al piano terra del mappale 557 sub 704.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Abitazione con ripostiglio e autorimessa**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nella presente sezione sono state inserite le superfici degli appartamenti individuati ai subalterni 704 e 705, e del ripostiglio sub. 702 nella consistenza attualmente rilevata. L'autorimessa è stata considerata a corpo. Le aree di competenza sono ricomprese nella valutazione del bene.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano interrato sub. 704	sup lorda di pavimento	52,00	0,50	26,00
Appartamento piano terra, primo e secondo sub. 704	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
Balcone piano primo sub. 704	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
Sottotetto non abitabile sub 704	sup lorda di pavimento	50,00	0,10	5,00
Vani accessori piano terra sub. 705	sup lorda di pavimento	42,00	0,50	21,00

Appartamento piano primo e secondo sub. 705	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
Verande piano primo e secondo sub 705	sup lorda di pavimento	26,00	0,25	6,50
Terrazzo sub. 705	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
Sottotetto non abitabile sub. 705	sup lorda di pavimento	56,00	0,10	5,60
Ripostiglio sub. 702 piano terra e primo	sup lorda di pavimento	32,00	0,50	16,00
		523,00		332,83

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2 - anno 2024

Zona: Sovere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

Accessori:

Abitazione con ripostiglio e autorimessa 1. Autorimessa	Identificato al n. mappale 557 sub 702 Posto al piano seminterrato Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € 10000
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Sovere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Sovere;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2024, semestre 2, comune di Sovere, zona centrale, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 800 €/mq, massimo 900 €/mq ;;

Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2024, edizione 30: Comune di Sovere, appartamenti da ristrutturare: valore minimo 100,00 €/mq, valore massimo 300,00 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione con ripostiglio e autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Sovere (BG), via Piazza n. 19

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.207,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano interrato sub. 704	26,00	€ 250,00	€ 6.500,00
Appartamento piano terra, primo e secondo sub. 704	150,00	€ 250,00	€ 37.500,00
Balcone piano primo sub. 704	1,98	€ 250,00	€ 495,00
Sottotetto non abitabile sub 704	5,00	€ 250,00	€ 1.250,00
Vani accessori piano terra sub. 705	21,00	€ 250,00	€ 5.250,00
Appartamento piano primo e secondo sub. 705	98,00	€ 250,00	€ 24.500,00
Verande piano primo e secondo sub 705	6,50	€ 250,00	€ 1.625,00
Terrazzo sub. 705	2,75	€ 250,00	€ 687,50
Sottotetto non abitabile sub. 705	5,60	€ 250,00	€ 1.400,00
Ripostiglio sub. 702 piano terra e primo	16,00	€ 250,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.207,50
Valore Finale			€ 83.207,50
Valore corpo			€ 83.207,50
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 93.207,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.207,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione con ripostiglio e autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	332,83	€ 93.207,50	€ 93.207,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.660,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 87.547,13

Valore diritto e quota € 87.547,13

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **87.547,12**

Allegati

- 1_Estratto atto matrimonio
- 2_Visure storiche
- 3_Schede catastali
- 4_Atti notarili
- 5_Estratto di mappa
- 6_Documentazione Fotografica

21-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Danesi

