



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 246/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota
Codice fiscale: RTOGSI62T19I628F
Studio in: via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo
Telefono: 035 514643
Email: giosuerota@libero.it
Pec: giosue.rota@archiworldpec.it



Beni in **Grono (BG)**
Località/Frazione
via Acquasparsa n.7/B

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione (trilocale) a p.S1 con area e giardino esclusivi

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-10-2024 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. Giosuè Rota



Lotto: 001 - Abitazione (trilocale) a p.S1 con area e giardino esclusivi**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Acquasparsa n.7/B**

Note: Abitazione (trilocale) a p.S1 con area e giardino esclusivi

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: in occasione del rogito di acquisto l'esecutata ha dichiarato di essere di stato libera

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS

foglio 9, particella 3226, subalterno 705, indirizzo via Acquasparsa n.7/B, piano S1, comune Grone, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie mq 85, rendita € 232,41

Derivante da: denuncia di variazione predisposta dallo scrivente per esatta rappresentazione grafica Prot. BG0137648 del 12/08/2024. Si precisa che il classamento e la rendita sono proposti dal tecnico ed il catasto ha tempo un anno per rettificarle**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** non indicati nel rogito notarile**Confini:** dell'abitazione ed area esclusiva partendo da nord e girando in senso orario: area sub.717, accesso comune sub.701, area ed abitazione sub.704, abitazione sub.721, area sub.719, particella 5044 e come meglio in sito del alle mappe catastali

Note: l'edificio nel quale è posta l'unità immobiliare in oggetto è individuato a catasto terreni con:

- foglio 9, particella 3226 di are 12,97 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale come indicati nel Codice Civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza tra i quali quanto individuato a catasto fabbricati con:

- foglio 9, particella 3226/sub.701 - Bene Comune Non Censibile (corte comune ai sub.705 e 717).

Le visure catastali, l'elaborato planimetrico e la ricevuta della variazione con la scheda sono allegate alla presente sotto "3.1", "3.2" e "3.3"

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

SI.

A seguito della variazione catastale predisposta dallo scrivente il numero civico è il 7/B (anziché SN) ed il piano S1 (anziché TE come indicato nella trascrizione del pignoramento))

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale 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:** Municipio (sufficiente), Scuola primaria (buona), Scuola media (buona), Negozi al dettaglio (scarsi), Parcheggi (sufficienti)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

Importanti centri limitrofi: Trescore Balneario.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Endine.

Attrazioni storiche: Centro storico di Trescore Balneario.

Principali collegamenti pubblici: Treno (stazione di Bergamo) Km 24,5, Autostrada A4 (casello di Grumello/Telgate) Km 17,9, Bus km 0,5

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

abitazione a p.S1 costituita da soggiorno/cottura (dal quale avviene l'accesso), due camere, disimpegno, bagno e lavanderia oltre a giardino ed area esclusivi

Superficie complessiva di circa mq **193,30**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007-2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65 - 2,75

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda le parti comuni dell'immobile le condizioni sono sufficienti

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio laterocemento condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse Note: sia il cancello dell'accesso comune (sub.701) che quello del giardino esclusivo hanno la serratura di chiusura divelta/non funzionante
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco con rivestimento plastico condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: riguarda l'area esclusiva da dove avvie

	ne l'accesso all'abitazione ed il fianco ovest oltre al marci
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: non è stato possibile verificare il funzionamento stante che l'abitazione è priva dell'utenza elettrica. La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è allegata alla richiesta di agibilità
<i>Idrico</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: non è stato possibile verificare il funzionamento stante che l'abitazione è priva dell'utenza dell'acqua potabile. La dichiarazione di conformità dell'impianto idrico è allegata alla richiesta di agibilità
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da verificare Note: non è stato possibile verificare il funzionamento stante che l'abitazione è priva dell'utenza gas-metano. La caldaia è incasata nella muratura parete esterna lato ovest. La dichiarazione di conformità dell'impianto termico è allegata alla richiesta di agibilità

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Ante 1967

NOTE: l'edificio nel quale è ricavata l'u.i. pignorata era preesistente al 01.09.1967

Numero pratica: 110/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: ristrutturazione porzione di fabbricato esistente e ampliamento

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 21/12/2006 al n. di prot. 4414

NOTE: la D.I.A. è allegata alla presente sotto "4.1"

Numero pratica: 8/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: variante alla D.I.A. Prot.4414/2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/02/2008 al n. di prot. 560

NOTE: Per l'u.i. in parola i lavori sono terminati in data 12/05/2009 come da comunicazione Prot.1507 in pari data. La D.I.A. è allegata alla presente sotto "4.2"

Numero pratica: 34/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: tinteggiatura facciata dell'edificio esistente
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 08/05/2008 al n. di prot. 1540
 Rilascio in data 22/05/2008 al n. di prot. 1540
 NOTE: il provvedimento è allegato alla presente sotto "4.3"

Numero pratica: 8/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta certificato di agibilità

Per lavori: D.I.A. Prot.4414/2006 e n.560/2008

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 25/01/2011 al n. di prot. 257

NOTE: nel fascicolo comunale non ci sono richieste di ulteriore documentazione o di diniego e quindi l'agibilità è definitivamente approvata per silenzio/assenso.

La richiesta di agibilità è allegata alla presente sotto "4.4"

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Acquasparza n.7/B**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: muro di spina e muro perimetrale preesistenti in lato sud di maggiore spessore rispetto a quello riprodotto negli elaborati grafici con conseguente minor superficie dei vari principali ed in particolare la camera sul fronte, attrezzata come matrimoniale, ma è inferiore a mq 14 (minimo prescritto). Modifica del disimpegno, spostamento delle aperture interne, il pilastro indicato nella camera matrimoniale non esiste ed il piano è il seminterrato e non terra come indicato negli elaborati ma per il catasto è primo sottostrada - S1. La zona sul fronte, quella in corrispondenza del soprastante terrazzo, presenta un'altezza di circa m 2,65 quando il regolamento d'igiene impone m 2,70 ma comunque sanabile poiché rientra nella tolleranza costruttiva del 2% (cm 270 x 2% = cm 5), la parte retrostante ha un'altezza di circa m 2,75 e si segnala la presenza di un controsoffitto zona ingresso con altezza di circa m 2,40 e canalizzazione lungo due pareti della camera con altezza di circa m 2,55. Tutte le aperture sul fronte hanno dimensioni leggermente inferiori a quelle autorizzate sia in larghezza che in altezza di circa cm 10-15 ma comunque i rapporti aeroilluminanti sono pressoché rispettati (considerando la minore superficie dei locali come già indicato). Le aperture del bagno e della camera figli hanno un'altezza inferiore di circa cm 30 con la conseguenza che i rapporti aereoilluminanti di quest'ultima non sono rispettati e quindi non può essere considerata camera ma accessorio. Prudenzialmente si segnala che anche l'area di proprietà esclusiva circostante l'abitazione è completamente pavimentata come anche il vialetto di accesso dal giardino ed, inoltre, l'intera area esclusiva è recintata

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: riordino generale degli elaborati nel rispetto dello stato di fatto, verifica altezze e rapporti areoilluminanti

Oneri di regolarizzazione	
<i>prestazioni professionali per rilievo dettagliato, stesura elaborati grafici con piante, prospetti e sezione di quanto autorizzato, stato di fatto e sovrapposizione</i>	€ 2.500,00
<i>sanzione minima</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sull'area esclusiva, sul fronte in corrispondenza dell'accesso, è stata realizzata una tettoia in legno con copertura in lamierato che non è stata autorizzata ed, inoltre, è pressoché a confine con altra proprietà e quindi non rispetta le distanze minime prescritte. Sempre sull'area esclusiva, ma in angolo sud-est vi è un deposito attrezzi da giardino, anche questo in legno con copertura in lamierato, non autorizzato e posizionato a confine con altra proprietà senza rispettare le distanze

Regolarizzabili mediante: rimozione sia della tettoia che del deposito attrezzi da giardino

Oneri di regolarizzazione	
<i>intervento di rimozione compreso carico e trasporto a di-</i>	€ 1.500,00

scarica delle macerie

Totale oneri: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Acquasparsa n.7/B**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica; a) comparti urbani caratterizzati dalla presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità mono o plurifamigliari
Norme tecniche di attuazione:	per i lotti edificati è confermata la volumetria esistente. Per gli edifici esistenti sono sempre possibili gli interventi di cui all'art.27 lettere a-b-c-d-e della L.R. 12/2005. Sempre per gli edifici esistenti è possibile l'ampliamento o il sopralzo nel rispetto della formula S.f. al quadrato x 0,045 / S.r.c. con il limite massimo di 0,45 mq/mq. Stralcio del P.G.T. è allegato alla presente sotto "1.2"

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Acquasparsa n.7/B**

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

Note: a seguito denuncia di variazione catastale predisposta dallo scrivente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 14/12/1965.

Note: riguarda l'originario immobile individuato a catasto fabbricati con foglio 9, particella 3226/sub.2 e terreno individuato a catasto fabbricati particella 4385 (già particella 3225/a già 2322/b).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 10/08/1972.

Note: riguarda i terreni adiacenti al fabbricato particelle 3200 (già 2191/c), 4381 (già 2191/c, già 28/c), 4382 (già 3203/a, già 2194/c), 4384 (già 3203/c, già 2194/c), 4496 (già 4380/a, già 2860/a, già 28/c) e 4497 (già 4380/b, già 2860/b, già 28/c)

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 15/12/1965 al 21/02/2008.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - OMISSIS, in data OMISSIS, OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: eredità devoluta per testamento pubblico OMISSIS del OMISSIS, pubblicato con atto OMISSIS del OMISSIS,

registrato a OMISSIS il OMISSIS al OMISSIS. Riguarda l'originario immobile individuato a catasto fabbricati con foglio 9, particella 3226/sub.2 e terreno individuato a catasto fabbricati particella 4385 (già 3225/a, già 2322/b).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 11/08/1972 al 14/05/2008.

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: in forza anche della successione di OMISSIS. Riguarda i terreni adiacenti al fabbricato particelle 3200 (già 2191/c), 4381 (già 2191/c, già 28/c), 4382 (già 3203/a, già 2194/c), 4384 (già 3203/c, già 2194/c), 4496 (già 4380/a, già 2860/a, già 28/c) e 4497 (già 4380/b, già 2860/b, già 28/c)

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 22/02/2008 al 07/07/2009.

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: con detto atto la società ha acquistato l'originario immobile individuato a catasto fabbricati con foglio 9, particella 3226/sub.2 e terreno individuato a catasto fabbricati particella 4385 (già 3225/a, già 2322/b). Successivamente la società ha provveduto alla ristrutturazione ed ampliamento dello stesso per la realizzazione di varie unità immobiliari tra le quali quella oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 15/05/2008 al 07/07/2009.

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: con detto atto la società ha acquistato i terreni adiacenti al fabbricato particelle 3200 (già 2191/c), 4381 (già 2191/c, già 28/c), 4382 (già 3203/a, già 2194/c), 4384 (già 3203/c, già 2194/c), 4496 (già 4380/a, già 2860/a, già 28/c) e 4497 (già 4380/b, già 2860/b, già 28/c)

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 08/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

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.

L'atto di provenienza è allegato alla presente sotto "5.1"

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

SI

NOTE: non risulta trascritta l'accettazione di eredità di OMISSIS per successione di OMISSIS deceduto il OMISSIS (seppure ultraventennale). Inoltre, trattandosi di provenienza per successione, non vi è un atto di acquisto derivativo od originario in data antecedente di almeno venti anni dal pignoramento. Si dà atto che sono trascorsi più di venti anni e le trascrizioni informatizzate della conservatoria di Bergamo risalgono al 1973 mentre quelle antecedenti cartacee non sono più disponibili.

Riguarda l'originario immobile individuato a catasto fabbricati con foglio 9, particella 3226/sub.2 e terreno individuato a catasto fabbricati particella 4385 (già 3225/a, già 2322/b).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 12/06/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 07/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/06/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: atto di costituzione delle servitù prediali; A rogito di OMISSIS in data 07/05/2008 ai nn. OMISSIS; dallo stesso risulta che l'accesso all'intero fabbricato avviene dalla particella 4497 (di fatto via Acquasparsa) sulla quale hanno diritto di passaggio tutte le proprietà confinanti.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: costruzione strada; A rogito di OMISSIS in data 19/07/1972 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 04/08/1972 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/08/1972 ai nn. OMISSIS; con detto atto gli acquirenti della particella 28/a e della particella 28/c dovranno realizzare una strada, larga m 4, occupando una striscia del proprio terreno della larghezza di m 2. Detta strada servirà al transito pedonale e carrabile per l'accesso alle due proprietà, con diritto per le proprietà stesse di interrarvi tubazioni di servizio. La costruzione e manutenzione di detta strada, che servirà anche altre proprietà, farà carico agli utenti proporzionalmente.

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 civile [A2] sito in Grone (BG), via Acquasparsa n.7/B

NO

Spese di gestione condominiale:

Trattasi di edificio costituito da 7 abitazioni e quindi inferiori al minimo di legge per nominare un amministratore condominiale. Si ritiene che le minime spese comuni siano ripartite direttamente tra gli occupanti

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: l'u.i. in parola è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione p.S1	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Giardino/area esclusiva stretta pertinenza (pari alla sup. lorda abitazione)	sup lorda di pavimento	77,00	0,10	7,70
Giardino/area	sup lorda di pavi-	39,30	0,02	0,79

esclusiva ulteriore superficie (mq 116,30 - 77,00 =)	mento		
		193,30	85,49

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di unica abitazione non ulteriormente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: nonostante per l'anagrafe comunale l'esecutata risieda ancora nell'immobile pignorato di fatto è libero, chiavi a mano del custode

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale, ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Pochi i fattori positivi che influenzano la stima ad eccezione della piccola dimensione dell'edificio condominiale (solo 7 unità immobiliari), l'accesso indipendente dell'alloggio rispetto alle restanti u.i., il riscaldamento autonomo (oggi sempre più richiesto) ed il giardino/area esclusiva (sempre più richiesto dai possessori di animali da compagnia).

Di contro, negativamente, il mercato immobiliare di Grone ed in generale della Valle Cavallina (in costante contrazione), la posizione dell'alloggio a p.S1 (con il lato ovest minimamente sotto terra), l'esposizione (solo due lati liberi e la zona giorno rivolta a nord), il minimo isolamento termico rispetto alle norme attuali più restrittive (edificio ante 1967 ristrutturato ed ampliato nel 2007-2008), la disposizione interna dell'abitazione (con ampio disimpegno centrale), le rifiniture dell'alloggio (di tipo economico/normale), la presenza di umidità alla base del muro perimetrale lato ovest (nel soggiorno e camera figli che sono minimamente interrate), la mancanza di autorimessa (oggi sempre più necessaria anche più d'una per famiglia), le difformità edilizie.

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare residenziale con un surplus di offerte e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 10-20%) in particolare per gli immobili non di pregio ed oggetto di procedura esecutiva come quello in parola e con la crisi internazionale e l'incertezza economica che stiamo vivendo, non si intravedono a breve possibilità di aumento dei prezzi. Inoltre, la difficoltà di accesso al credito a seguito del recente aumento dei tassi, limita ulteriormente il numero dei potenziali acquirenti. Anche la normativa sulle case green parzialmente già introdotta dalla Comunità Europea che prevede parametri più stringenti già dal 2025 potrebbe ulteriormente rendere meno appetibili gli immobili di classe energetica poco performante come quello in parola.

Non stupisca che il valore base d'asta proposto nella presente sia di gran lunga inferiore a quello dichiarato nell'atto di provenienza o quello del mutuo concesso ma allora (anno 2009) il mercato immobiliare era nel periodo di massima espansione e gli immobili erano soprastimati ed, inoltre, all'epoca gli istituti bancari finanziavano l'intero valore dell'immobile

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Trescore Balneario;

Altre fonti di informazione:

- Listino dei prezzi degli immobili della provincia di BG anno 2023
- Case & Terreni Osservatorio immobiliare provincia di BG anno 2023.

12.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2]
Grone (BG), via Acquasparsa n.7/B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.117,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione p.S1	77,00	€ 750,00	€ 57.750,00
Giardino/area esclusiva stretta pertinenza (pari alla sup. lorda abitazione)	7,70	€ 750,00	€ 5.775,00
Giardino/area esclusiva ulteriore superficie (mq 116,30 - 77,00 =)	0,79	€ 750,00	€ 592,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.117,50
Valore corpo			€ 64.117,50
Valore complessivo intero			€ 64.117,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.117,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	85,49	€ 64.117,50	€ 64.117,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e stimolo alienazione	€ 9.617,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Arrotondamento	€ -99,88
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 49.400,00
Valore diritto e quota	€ 49.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 49.400,00

Alzano Lombardo 05-09-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Giosuè Rota

