



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 466/2023



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Giosuè Rota

**Codice fiscale:** RTOGS162T19I628F

**Studio in:** via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo

**Telefono:** 035 514643

**Email:** giosuerota@libero.it

**Pec:** giosue.rota@archiworldpec.it



## INDICE

## Lotto: 001 - Abitazione (trilocale) a p.1 con ripostiglio ed autorimessa a p.T.

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

Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>13</b>
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 FUZIO

**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.1 con ripostiglio ed autorimessa a p.T.****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Urgnano (BG), via Cascina Spina n.217**

Note: Abitazione (trilocale) a p.1 con ripostiglio a p.T.

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS proprietà per 1/2 in comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS proprietà per 1/2 in comunione dei beni con OMISSIS foglio 10, particella 2333, subalterno 26, indirizzo via Cascina Spina n.217, piano T-1, comune Urgnano, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie mq 112, rendita € 322,79

Derivante da: variazione Prot.BG105974 del 06/10/1989 per divisione-fusioneConfini: partendo da nord e girando in senso orario:

- per l'abitazione a p.1 affaccio su giardino sub.25, abitazione sub.27 e vano scala comune sub.15, ufficio sub.701, affaccio su copertura autorimesse
- per il ripostiglio a p.T. terrapieno, ripostiglio sub.25, corridoio comune sub.15, autorimesse sub.22 e 21 e come meglio in sito ed alle mappe catastali.

Note: il fabbricato nel quale è posta l'abitazione in oggetto insiste sull'area del catasto terreni, comune di Urgnano, così individuata:

- foglio 9, particella 2333 di are 26,60 - Ente Urbano.

Lo scrivente con istanza catastale ha provveduto ad attribuire il corretto numero civico 217.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sui beni e gli enti comuni dell'edificio come indicati nel C.C. in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre a quanto individuato a catasto fabbricati, comune di Urgnano:

- foglio 10, particella 2333/sub.15, via Cascina Spina p.T. - Bene Comune Non Censibile ai sub. da 20 a 29 (accessi, vialetti, corsie, aree verdi, vano scala e disimpegni).

Le visure catastali, l'elaborato planimetrico e 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:**

Sì

**Identificativo corpo: B.****Garage o autorimessa [G] sito in Urgnano (BG), via delle Industrie snc**

Note: Autorimessa a p.T.

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS proprietà per 1/2 in comunione dei beni con OMISSIS
  - OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS proprietà per 1/2 in comunione dei beni con OMISSIS
- foglio 10, particella 2333, subalterno 20, indirizzo via delle Industrie snc, piano T, comune Urgnano, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, superficie mq 14, rendita € 24,84

**Derivante da:** variazione Prot.BG105974 del 06/10/1989 per divisione-fusione**Confini:** partendo da nord e girando in senso orario giardino ed abitazione sub.25, autorimessa sub.21, cortile comune sub.15 e come meglio in sito ed alle mappe catastali.

Note: il fabbricato nel quale è posta l'abitazione in oggetto insiste sull'area del catasto terreni, comune di Urgnano, così individuata:

- foglio 9, particella 2333 di are 26,60 - Ente Urbano.

Lo scrivente con istanza catastale ha provveduto ad attribuire il corretto indirizzo via delle Industrie snc.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sui beni e gli enti comuni dell'edificio come indicati nel C.C. in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre a quanto individuato a catasto fabbricati, comune di Urgnano:

- foglio 10, particella 2333/sub.15, via Cascina Spina p.T. - Bene Comune Non Censibile ai sub. da 20 a 29 (accessi, vialetti, corsie, aree verdi, vano scala e disimpegni).

Le visure catastali, l'elaborato planimetrico e la scheda sono allegate alla presente sotto "3.1, "3.2" e "3.4"

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

Si

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale 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 primaria (buona), scuola secondaria (buona), negozi al dettaglio (scarsi), parcheggi (sufficienti)**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali**Importanti centri limitrofi:** Stezzano e Caravaggio.**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Serio.**Attrazioni storiche:** centro storico di Urgnano.**Principali collegamenti pubblici:** aeroporto km 10, autostrada km 7,9, treno km 10,2**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

abitazione a p.1 costituita da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, ripostiglio, bagno e balco-

ne oltre a ripostiglio a p.T.

Superficie complessiva di circa mq **123,30**

E' posto al piano: 1 e T.

L'edificio è stato costruito nel: **antecedentemente al 1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **circa 1980**

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 per l'abitazione e m 2,90 per il ripostiglio a p.T

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** le parti comuni dell'immobile non sono mai state oggetto di interventi manutentivi.

A p.T., nel corridoio comune, si evidenzia la presenza di umidità nella parte inferiore delle pareti ed anche sulle pareti perimetrali dell'edificio

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>solai laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>antoni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: alcuni serramenti sono privi del coprifilo interno
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco con rivestimento plastico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>gesso</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: anche le pareti hanno la medesima rifinitura. Alcune parti del soggiorno e delle camere hanno rifinitura a spatolato (stucco veneziano) liscio e colorato in pasta
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: trattasi del vano scala condominiale
Impianti	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b> Note: trattasi dell'impianto citofonico condominiale
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canaline esterne</b>

	diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da verificare</b> Note: la macchina frigorifera è installata sulla facciata ovest e gli split nel soggiorno e nelle camere. A dire degli esecutati non è funzionante ed inutilizzato da più anni
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da verificare</b> Note: anche il ripostiglio a p.T. è dotato dell'impianto di illuminazione
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b> Note: la caldaia è posta nella cucina

Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al corpo B**

autorimessa singola

Superficie complessiva di circa mq **13,30**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: **antecedentemente al 1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **circa 1980**

ha un'altezza utile interna di circa m. **3,25** mediamente

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **3**

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** le parti comuni dell'immobile non sono mai state oggetto di interventi manutentivi.

A p.T., nel corridoio comune, si evidenzia la presenza di umidità nella parte inferiore delle pareti ed anche sulle pareti perimetrali dell'edificio

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solai laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nella zona inferiori delle pareti si evidenzia la presenza di umidità molto probabilmente di risalita dal pavimento
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: la basculante è rotta e da sostituire
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Urgnano (BG), via Cascina Spina n.217**

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Urgnano (BG), via delle Industrie snc**

**Numero pratica: Ante 1967**

NOTE: l'edificio preesisteva al 01/09/1967

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**Numero pratica: 8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia gratuita

Per lavori: rifacimento solai di un fabbricato esistente

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 11/10/1978

Rilascio in data 07/12/1978 al n. di prot. 2693

NOTE: la concessione edilizia è allegata alla presente sotto "4.1"

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**Numero pratica: 11**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia gratuita

Per lavori: recinzione al fabbricato Cascina San Pietro

Oggetto: recinzioni/cancellate

Presentazione in data 23/01/1987

Rilascio in data 11/01/1989 al n. di prot. 3745

NOTE: la concessione edilizia è allegata alla presente sotto "4.2"

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**Numero pratica: 540**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (L.47/1985)

Per lavori: trasformazione di edificio rurale in civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 5678

Rilascio in data 13/09/1990 al n. di prot. 5678/86

NOTE: la concessione edilizia in sanatoria è allegata alla presente sotto "4.3"

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Urgnano (BG), via Cascina Spina n.217**

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Urgnano (BG), via delle Industrie snc**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la camera figli è stata tramezzata con parete divisoria in cartongesso per creare un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: demolizione del tramezzo

Descrizione delle opere da aggiornare: intervento di demolizione del tramezzo al fine di ripristinare un unico loca-

le come autorizzato, ripristino pareti e soffitto

Oneri di regolarizzazione	
demolizione tramezzo	€ 1.800,00
<b>Totale oneri: € 1.800,00</b>	

**Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: pur dando atto che l'art.35, comma 19 della L.47/1985 indica che "A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni" non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

Regolarizzabili mediante: richiesta del certificato di abitabilità delle due unità immobiliari oggetto di stima

Oneri di regolarizzazione	
richiesta del certificato di abitabilità per l'abitazione e l'autorimessa con il reperimento e l'allegazione di tutta la certificazione necessaria	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: inoltre si evidenzia che nel soggiorno è stato realizzato il camino e la presenza di due lesene in cucina

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ugnano (BG), via Cascina Spina n.217**

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Ugnano (BG), via delle Industrie snc**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.2 del 07/04/2010, pubblicato sul B.U.R.L. n.31 del 04/08/2010 e successive varianti
Ambito:	Insedimenti produttivi - art.38 Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale
Norme tecniche di attuazione:	sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuove costruzioni aventi destinazione industriale e artigianale con i seguenti indici: Q (rapporto copertura): 50% S.L.P. (superficie lorda pavimento): 75% della Superficie fondiaria H. max: 7,50 per la residenza. Stralcio del P.G.T. è allegato alla presente sotto "1.2"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: si evidenzia che l'area sulla quale insiste il fabbricato ha destinazione industriale/artigianale e, di fatto, è parte di un comparto con la presenza di vari e molto più consistenti edifici industriali anche adiacenti a questo mentre le due unità immobiliari oggetto della presente hanno destinazione residenziale

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ugnano (BG), via Cascina Spina n.217**

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

Note: la camera figli è stata tramezzata per creare un ripostiglio ma, come già indicato per la conformità edilizia, dovrà essere rimossa. Per il ripostiglio a p.T. è stata indicata l'altezza di m 3,15 quando in sito è stata rilevata l'altezza di circa m 2,90, nel soggiorno è stato realizzato il camino e la presenza di una lesena in angolo nord-ovest della cucina. La circostanza è comunque influente ai fini della consistenza e del classamento e quindi si conferma la regolarità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Urganò (BG), via delle Industrie snc**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS  
proprietario/i ante ventennio al 17/06/1992.  
In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS  
dal 18/06/1992 al 31/03/2005.  
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.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS  
dal 01/04/2005 al 01/10/2008.  
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.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS  
dal 02/10/2008 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.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: convenzione Piano di Lottizzazione; A rogito di OMISSIS in data 17/05/1986 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/06/1986 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/09/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 370.000,00; Importo capitale: € 185.000,00;

Note: riguarda sia l'abitazione sub.26 che il box sub.20.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.148.575,38;

Note: riguarda la sola quota di 1/2 dell'abitazione sub.26. L'esecutato è indicato come OMISSIS .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/09/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 127.028,94;

Note: riguarda la sola quota di 1/2. L'esecutato è indicato come OMISSIS .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/10/2023 ai nn. OMISSIS;

Note: riguarda sia l'abitazione sub.26 che il box sub.20.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Cascina Spina n.217  
no

**Identificativo corpo: B**

Garage o autorimessa [G] sito in , via delle Industrie snc  
no

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Urganò (BG), via delle Industrie snc

**Identificativo corpo: B**

Garage o autorimessa [G] sito in Urganò (BG), via delle Industrie snc

**Spese condominiali:** l'edificio è privo di amministratore condominiale in quanto è costituito da meno di otto condomini. La ripartizione delle minime spese condominiali avviene di comune accordo tra i proprietari e gli esecutati hanno indicato l'importo di circa € 300,00 annuo

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** le due unità immobiliari oggetto di stima partecipano per la quota di 192,219/1000 sugli enti e parti comuni dell'edificio come risulta dall'atto di provenienza

**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'abitazione 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.1	sup lorda di pavimento	111,60	1,00	111,60
Balcone p.1	sup lorda di pavimento	4,10	0,25	1,03
Ripostiglio p.T	sup lorda di pavimento	7,60	0,30	2,28
		<b>123,30</b>		<b>114,91</b>

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

**Identificativo corpo: B**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa p.T	sup lorda di pavimento	13,30	1,00	13,30
		<b>13,30</b>		<b>13,30</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di abitazione con autorimessa non ulteriormente divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ugnano (BG), via Cascina Spina n.217  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Ugnano (BG), via delle Industrie snc  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 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 quali il riscaldamento autonomo per l'abitazione e la dotazione di autorimessa.

Di contro, negativamente, la zona dove è ubicato l'immobile (sia come zona urbanistica che di fatto zona totalmente a destinazione industriale-artigianale ad eccezione dell'edificio in oggetto), la lontananza dal centro del paese (a nord dello stesso, verso Zanica), le rifiniture interne dell'alloggio (di tipo normale risalenti all'epoca della ristrutturazione), la distribuzione interna (unico corridoio che disimpegna tutti i vani ed un solo bagno), la minima dotazione di isolamento termico (trattandosi di edificio ristrutturato negli anni '80), le condizioni manutentive delle parti comuni (mai oggetto di interventi manutentivi dopo la ristrutturazione), la presenza di umidità nel ripostiglio ed autorimessa a p.T. e la mancanza di abitabilità e/o agibilità dell'intero edificio (sia per le due unità immobiliari in parola che per le parti comuni).

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 30-40%) in particolare per gli immobili non di pregio, in zone non centrali 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 dal 2025 potrebbe ulteriormente rendere meno appetibili gli immobili di classe energetica poco performante come quello in parola.

Non stupisca se il prezzo dichiarato nell'atto di acquisto e quello concesso con il mutuo fondiario è di gran lunga superiore a quello base d'asta proposto nella presente ma all'epoca il mercato immobiliare era nel massimo periodo di espansione e dei prezzi ed, inoltre, si finanziava l'intero prezzo di acquisto oltre alle spese di mediazione, notarili e tasse

## 12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Urgnano e Bergamo;

Altre fonti di informazione:

- Listino Prezzi Immobili della provincia di Bergamo anno 2023
- Case&Terreni - osservatorio immobiliare anno 2023.

## 12.3 Valutazione corpi:

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

Urgnano (BG), via Casina Spina n.217 - via delle Industrie snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.946,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione p.1	111,60	€ 600,00	€ 66.960,00
Balcone p.1	1,03	€ 600,00	€ 618,00
Ripostiglio p.T	2,28	€ 600,00	€ 1.368,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.946,00
Valore corpo			€ 68.946,00
Valore complessivo intero			€ 68.946,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.946,00

### B. Garage o autorimessa [G]

Urgnano (BG), via Casina Spina n.217 - via delle Industrie snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.640,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa p.T	13,30	€ 800,00	€ 10.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.640,00

Valore corpo	€ 10.640,00
Valore complessivo intero	€ 10.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.640,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	114,91	€ 68.946,00	€ 68.946,00
B	Garage o autorimessa [G]	13,30	€ 10.640,00	€ 10.640,00

**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 per stimolo alienazione	€ 11.937,90
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale:	€ 3.300,00
Si ritiene di applicare una ulteriore detrazione per l'ubicazione in zona urbanistica e di fatto in zona industriale, la non conformità urbanistica e la posizione decentrata rispetto al paese - 10%	€ -7.958,60
Arrotondamento	€ -89,50

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 56.300,00
Valore diritto e quota	€ 56.300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.300,00
---	-------------

Alzano Lombardo 06-02-2024

L'Esperto alla stima

**Arch. Giosuè Rota**
