



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 98/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



**INDICE****Lotto: 001 - appartamento e box auto**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-06-2024 alle 10.00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

### Esperto alla stima:

**Data nomina:** 18-03-2024

**Data giuramento:** 24-03-2024

**Data sopralluogo:** 30-04-2024

**Cronologia operazioni peritali:** - 24-03-2024: accettazione incarico e giuramento - 25-03-2024: accesso catasto per planimetrie - 15-04-2024: visure ipotecarie e visure storiche catastali - 15-04-2024: richiesta accesso atti ufficio tecnico - 15-04-2024: richiesta certificati anagrafe Comune Giussano - 18-04-2024: integrazione richiesta accesso agli atti ufficio tecnico Comune di telgate - 18-04-2024: rilascio certificati anagrafe Comune di Giussano - 18-04-2024: accesso conservatoria - 24-04-2024: richiesta informazioni amministratore condominio - 30-04-2024: accesso congiunto - 04-05/2024: indagini conoscitive prezzi di mercato - 04-05/2024: verifica conformità catastale ed edilizia - 04-05/2024: redazione elaborato peritale

Beni in **Telgate (BG)**  
Via Divisione Acqui n. 7-9

## Lotto: 001 - appartamento e box auto

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

**Identificativo corpo: Appartamento e box.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), Via Divisione Acqui n. 7-9**

Note: Appartamento e box in palazzina condominiale nel comune di Telgate, in via Divisione Acqui, ai civici 7 e 9.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: stato libero - Ulteriori informazioni sul debitore: rif. all. 4 a,b

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a Bollate MI il 06-09-1983 - CF= FRCSVT83P06A940S, foglio 4, particella 3014, subalterno 16, indirizzo VIA DIVISIONE ACQUI S.N., piano T, comune Telgate, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie 36 m2 – totale escluse aree scoperte 32 m2, rendita € 154,94

Derivante da: VARIAZIONE DEL 9-11-2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 60,34/1000 informazione fornita dall'amministratore

Confini: da nord verso est: sub. 3 vano scala comune, sub. 17, sub. 6, mapp. 3021, su. 1, sub. 15

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a Bollate MI il 06-09-1983 - CF= FRCSVT83P06A940S, foglio 4, particella 3014, subalterno 48, indirizzo VIA DIVISIONE ACQUI S.N., piano S1, comune Telgate, categoria C/6, classe 2, consistenza 83 m2, superficie 90m2, rendita € 180,04

Derivante da: VARIAZIONE DEL 9-11-2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 60,34/1000 informazione fornita dall'amministratore

Confini: da nord verso est: sub. 1 su tre lati, sub. 17, sub.16

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

Le risultanze catastali accertate, qui riproposte, evidenziano come l'identificazione catastale risponda ai dati citati nell'atto di pignoramento. Si fa presente che la sottoscritta ha provveduto a presentare istanze di variazione dei numeri civici catastali.

### 2. DESCRIZIONE

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

I beni si trovano nel paese di Telgate (BG), in zona residenziale semiperiferica.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi in zona limitrofa.

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

**Servizi offerti dalla zona:** ristoranti, bar, uffici pubblici, negozi al dettaglio, supermercato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-industriali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** lago d'Iseo.

**Attrazioni storiche:** Centri storici dei paesi limitrofi - Castello di Maplaga.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus circa 270 m

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento e box**

Trattasi di appartamento e box siti nel comune di Telgate (BG), in via Divisione Acqui n. 7-9 nel Condominio La Rosa.

Attraverso il vano scala della palazzina si raggiunge l'appartamento al piano terra. E' composto da unico locale soggiorno/camera, disimpegno e bagno. E' presente giardino pertinenziale, accessibile dal locale soggiorno. Sempre dal locale soggiorno/camera attraverso una scala è possibile raggiungere il piano interrato e il box.

L'appartamento presenta le seguenti finiture:

- serramenti interni in legno tamburato, serramenti esterni a battente in legno con doppio vetro, avvolgibili in pvc;
- portoncino blindato di ingresso in legno;
- i muri sono intonacati e tinteggiati; è presente qualche scrostatura;
- il pavimento dell'appartamento è in gres, in piastrelle ceramiche nel bagno;
- il rivestimento del bagno è in piastrelle ceramiche;
- il bagno è dotato di sanitari e doccia;
- l'impianto elettrico è sottotraccia con comandi di tipo economico;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo di tipo tradizionale a metano con radiatori in alluminio; si fa presente che manca il radiatore del soggiorno;
- il giardino pertinenziale presenta recinzione in rete metallica plasticata e barriera in ferro verniciato a confine con la rampa di accesso ai box;
- sul perimetro esterno dell'abitazione è presente una camminamento lastricato.

Il box, unico locale molto ampio si trova al piano interrato della medesima palazzina. Presenta pavimento piastrellato ed è tinteggiato. Dotato di impianto elettrico fuori traccia e di corpi illuminanti tipo neon, sono presenti corpi scaldanti. Presenta basculante di accesso elettrificata. Si rileva presenza di scrostature su soffitto e murature dovute a infiltrazioni d'acqua. Al momento del sopralluogo il pavimento era bagnato.

Superficie complessiva di circa mq **182,80**

E' posto al piano: terra/interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2000-2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 circa l'appartamento - 2.80 e 3.30 circa il box

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in condizioni discrete. Il box presenta molte macchie e infiltrazioni d'acqua e necessiterebbe di intervento al fine di sanare la situazione.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001-2006
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Epoca di realizzazione/adequamento	2006



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

NO



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: CE 2977 R.COSTR. E PROT. N. 436 del 19/5/2000 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DUE EDIFICI RESIDENZIALI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/01/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 19/05/2000 al n. di prot. 2977

Abitabilità/agibilità in data 30/11/2006 al n. di prot. 42972

NOTE: VARIANTE N. 2977/V1 R. COSTR E PROT. 2076 RILASCIATA IN DATA 25/06/2001

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento e box.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), Via Divisione Acqui n. 7-9**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In merito all'appartamento: differente una dimensione del bagno, piccole differenze di altezza delle aperture esterne, differente dimensione del lastrico esterno. Non è presente barriera di protezione del vano scala, al momento del sopralluogo era posizionato un pannello di chiusura provvisorio poggiato a terra...In merito al piano interrato: differenza della scala che conduce al piano terra, probabilmente riconducibile a errata rappresentazione grafica.

Regolarizzabili mediante: sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da aggiornare: regolarizzazione edilizia attraverso presentazione di pratica di sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
pratica di sanatoria circa	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Note: Per la messa in conformità delle opere interne sarebbe opportuno presentare pratica di sanatoria con il versamento dell'oblazione di circa € 1000 oltre diritti di segreteria e parcella del tecnico incaricato. Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo poichè sarà necessario un confronto (per affrontare nello specifico le sopraccitate questioni) presso l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione della pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento e box.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), Via Divisione Acqui n. 7-9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n 28 del 21/11/2022
Zona omogenea:	residenziale di completamento - media densità
Norme tecniche di attuazione:	TESSUTI RESIDENZIALI BD - BASSA DENSITÀ; MBD – MEDIA BASSA DENSITÀ; MD – MEDIA DENSITÀ; AD –ALTA DENSITÀ La tavola "PR_01_Azzonamento" (Scala 1:5.000) individua e perimetra gli ambiti dei tessuti assoggettate a questo regime dei suoli. Modalità di attuazione: IED, PCC Interventi ammessi: MO, MS, Ri, Ru, Nc, D, Dr, MUD Destinazioni d'uso ammesse ed escluse, non ammesse: si veda la Regola generale al precedente art. 34 Distanze: Vanno osservate le distanze minime corrispondenti ai distacchi da edifici (De), da confini (Dc) e da strade (Ds) prescritti dai precedenti artt. 20 e 21. Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà. Indici Urbanistici: MD – tessuto Residenziale Media Densità IF = max 0,50 mq/mq. IC = max 35% IPF = min 30% H = max 13,00 ml.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento e box.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), Via Divisione Acqui n. 7-9**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie risulterebbero pressochè conformi se non per alcune differenze in merito alla planimetria dell'appartamento nella rappresentazione grafica dell'area esterna pertinenziale e della scala che conduce all'interrato e in merito alla planimetria del box della rappresentazione grafica del confinante sub. 16 e nello specifico della scala che conduce al piano terra.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale planimetrie

Descrizione delle opere da aggiornare: variazione con correzione grafica planimetria appartamento e box

Oneri di regolarizzazione	
variazione planimetria appartamento circa	€ 450,00
variazione per correzione grafica planimetria box circa	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 900,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La sottoscritta per economia della procedura, poichè sarebbe necessario procedere anzitutto con la messa in conformità edilizia e poichè non varia la consistenza, non ritiene di procedere a variazione catastale. Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo. Si fa presente che la sottoscritta ha provveduto a presentare istanza di variazione catastale per l'inserimento dei corretti numeri civici, che allo stato attuale risulterebbero per l'appartamento il n. 7 e per il box il n. 9..

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/10/2001. 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: OMISSIS acquistava terreno su cui edificava complesso immobiliare

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/10/2001 al 09/09/2005. 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: beni in Telgate mapp. 3014 subb. 16 e 48, oltre ad altri

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/09/2005 al 13/12/2007. 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: beni in Telgate mapp. 3014 subb. 16 e 48

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/12/2007 al 18/05/2017. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: beni in Telgate mapp. 3014 subb. 16 e 48

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/05/2017 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: beni in Telgate mapp. 3014 subb. 16 e 48

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: E' stato depositata certificazione notarile sostitutiva di certificato ipocatastale: - atto di compravendita Not. Mariafranca Nosari del 16-03-2000 rep. 66496/10279 trascritto a Bergamo in data 13-04-2000 ai nn. 14368-69-70/10560-61-62, OMISSIS acquistava dai sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS ed OMISSIS, terreno in Comune di Telgate a catasto terreni identificato col mapp. 3014; La società stipulava con il Comune Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in data 9-03-1996 Not. Ambrosetti, rep. n. 63317-18635 trascritta a Bergamo in data 19-03-1996 ai nn. 8720-6519; sulla medesima area la società costruiva complesso immobiliare costituito dai corpi A e B con CE n. 2977 del 19-05-2000 e variante 2977 VI del 25-06-2001; - atto compravendita in data 18-10-2001 Not. Ciambella Alberto Maria n. rep. 7384, trascritto a Bergamo in data 29-10-2001 ai nn. 43266/32080; OMISSIS srl acquista da OMISSIS srl gli immobili oggetto della presente procedura oltre ad altri; - atto di compravendita in data 09-09-2005 Not. Ciambella Alberto Maria n. rep. 22178/3097, trascritto Bergamo in data 24-09-2005 ai nn. 59190/37750;

il sig. OMISSIS acquista i beni in oggetto dalla OMISSIS srl; - atto di donazione accettata in data 13-12-2007 Not. Peperoni Elena rep. n. 1638/792 trascritto a Bergamo in data 02-01-2008 ai nn. 333/244 a favore di OMISSIS, contro OMISSIS; - atto di compravendita in data 18-05-2017 Not. Turconi Flavio rep. n. 43030/19008, trascritto a Bergamo in data 30-05-2017 ai nn. 23895/16076, il sig. OMISSIS acquistava dalla sig.ra OMISSIS i beni in oggetto.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 127.500; Importo capitale: € 85.000; Note: grava sui beni in Telgate a catasto fg 4 part. 3014 subb. 16 e 48.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 30/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/02/2024 ai nn. OMISSIS; grava sui beni in Telgate a catasto fg 4 part. 3014 subb. 16 e 48.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: decreto ingiuntivo del 07.04.2023; rif. istanza di intervento Condominio La Rosa.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento e box

## 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 e box

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Divisione Acqui n. 7-9**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano gravate dai suddetti pesi.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 820 circa.

**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:** € 1568 circa. Indicativamente si stimano le spese insolute riferite alla gestione ordinaria di due anni precedenti. Informazione ricevuta da amministratore del condominio.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 60,34 (informazione da amministratore del condominio)

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non è stata possibile la verifica poiché il servizio visure Cened risultava sospeso per manutenzione.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento e box**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene determinata attraverso la determinazione della superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata utilizzando la superficie lorda di pavimento opportunamente omogenizzata, come di seguito meglio specificato. Si fa presente che il locale vano scala al piano interrato sarà valutato al 50%, per le caratteristiche proprie del locale e il locale "box" sarà computato, come di consuetudine, al 50%, ma con ulteriore diminuzione riferibile allo stato di conservazione, rif. descrizione (determinazione coefficiente box =  $0.5 \times 0.8 = 0.4$ )

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione Pint	sup lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
giardino pertinenziale	sup lorda di pavimento	49,00	0,10	4,90
abitazione PT	sup lorda di pavimento	30,40	1,00	30,40
lastrico	sup lorda di pavimento	13,40	0,10	1,34
box	sup lorda di pavimento	80,00	0,40	32,00
		<b>182,80</b>		<b>73,64</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, 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:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

Zona: Telgate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Considerata la disposizione planimetrica, la consistenza e le caratteristiche proprie delle unità immobiliari in oggetto, la sottoscritta può affermare che non sarebbe conveniente ricorrere a divisione.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS rif. note.

Note: L'appartamento al momento del sopralluogo era occupato ed utilizzato dal sig. OMISSIS, il quale mostrava contratto di locazione stipulato con la precedente proprietaria sig.ra OMISSIS in data 1.03.2008, contratto che risulterebbe concluso in data 31/07/2012 e non prorogato (rif. all. 5-risposta da Agenzia delle Entrate per locazione). Lo stesso occupante affermava di aver pagato e di continuare a pagare il canone di locazione all'attuale proprietario.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il valore al m2 degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2023 semestre 2 (ultima quotazione disponibile), il Listino Prezzi immobili FIMAA 2023 e "Valore Case e Terreni Osservatorio 2023", nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per comparazione con immobili dalle caratteristiche simili. Il criterio di stima considera aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Telgate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito/Osservatorio Immobiliare della provincia di Bergamo;

Altre fonti di informazione: listino "Prezzi Immobili" Fimaa 2023 - Listino "Valore Casa e Terreni Osservatorio 2023"

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento e box. Abitazione di tipo civile [A2]**

**Telgate (BG), Via Divisione Acqui n. 7-9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.958,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione Pint	5,00	€ 950,00	€ 4.750,00
giardino pertinenziale	4,90	€ 950,00	€ 4.655,00
abitazione PT	30,40	€ 950,00	€ 28.880,00
lastrico	1,34	€ 950,00	€ 1.273,00
box	32,00	€ 950,00	€ 30.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.958,00
Valore corpo			€ 69.958,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.958,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.958,00

**Riepilogo:**



ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento e box	Abitazione di tipo civile [A2]	73,64	€ 69.958,00	€ 69.958,00

#### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.493,70
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, rif. punto 8:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa:	€ 3.400,00
arrotondamento	€ -4,30
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 56.060,00
Valore diritto e quota	€ 56.060,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.060,00
---	-------------

#### Allegati

- all. 1 (a,b,c) - documentazione catastale
- all. 2 - documentazione edilizia
- all. 3 - planimetrie
- all. 4 (a,b) - documenti anagrafe
- all. 5 - risposta da Agenzia delle Entrate per locazione
- all. 6 - dichiarazione invio alle parti
- all. 7 - check list
- all. 8 - bando di vendita - succinta
- all. 9 - relazione privacy
- all. 10 - foto e planimetria zip
- all. 11 - sunto dati catastali rtf

19-05-2024

L'Esperto alla stima