



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 108/2025



PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A
Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo
Telefono: 035 533016
Fax: 035 533016
Email: emitakop@hotmail.it
Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it





Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**
via Opel n.2



INDICE

Lotto: 001 - Autorimessa

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



Beni in **Selvino (BG)**
via Monte Podona, 32

INDICE

Lotto: 002 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	12
Corpo: A - Appartamento	12
2. DESCRIZIONE	12
DESCRIZIONE GENERALE	12
Corpo: A - Appartamento	13
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: A - Appartamento	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: A - Appartamento	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: A - Appartamento	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo:	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: A - Appartamento	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: A - Appartamento	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi	19
Adeguamenti e correzioni della stima	19
Prezzo base d'asta del lotto	20

INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 07-10-2025 alle 09:00**Creditore Procedente:** [REDACTED]**Legale Creditore Procedente:** [REDACTED]**Esecutato:** [REDACTED]**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Arch. Elena Mitakopulos**Data nomina:** 07-04-2025**Data giuramento:** 17-04-2025**Data sopralluogo:** 15-05-2025**Cronologia operazioni peritali:**

Nella giornata del 17/04/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 15/07/2025 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

Il giorno 05/05/2025 effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico ed all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Pellegrino Terme.

Nella giornata del 15 Maggio 2025, il sottoscritto si è recato prima a Selvino e successivamente a San Pellegrino Terme al fine di accedere agli immobili per il sopralluogo ed effettuare i rilievi in presenza del custode giudiziario.

Il giorno 22 maggio e il 29 maggio effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Selvino. In data veniva richiesta proroga per il deposito della relazione peritale, accordata dall'ill.mo Sig. Giudice con rinvio dell'udienza al 07/10/2025.

Il giorno 19 giugno effettuava la consultazione della planimetria originaria cartacea di 1° impianto presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**
via Opel n.2

Lotto: 001 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A - Autorimessa.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Opel n.2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED] Residenza: no

Eventuali comproprietari non eseguiti:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

per la quota di 1/2 di piena proprietà; [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà; foglio 27, particella 185, subalterno 716, indirizzo via Opel n.2, piano T, comune San Pellegrino Terme (I079), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie 21 mq., rendita € 39,04

Derivante da: - VARIAZIONE del 28/08/2025 Pratica n. BG0229019 in atti dal 29/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE .3674268.28/08/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 229019.1/2025). -Atto del 21/12/2011 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 77434 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1855.1/2012 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/01/2012.

Confini: da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, A.U.I. sub 713, parcheggio pubblico, via Opel.

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)

L'autorimessa è situata nel centro storico, nella piazza ove è affacciata la Chiesa principale del Paese. San Pellegrino Terme è una nota località climatica e termale nel cuore della Val Brembana, in provincia di Bergamo, famosa per le sue acque minerali conosciute a livello mondiale e per la sua architettura Liberty, testimonianza della Belle Époque. Il centro è caratterizzato dal Grand Hotel, dal Casinò Municipale e dallo stabilimento termale, che unisce storia e modernità. Oltre al benessere termale, la località offre un paesaggio naturale con possibilità di escursioni e sentieri, e un centro storico con viali alberati, portici commerciali e chiese storiche.

Caratteristiche zona: centrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Terme di San Pellegrino .

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A - Autorimessa**

Autorimessa con ripostiglio posta al piano terra. Attualmente l'immobile non è utilizzato come box, ma è adibito ad uso ufficio. E' stato creato un vano che attualmente risulta ripostiglio, anche se presenta finiture edilizie civili con impianti idraulici ed elettrici. L'autorimessa è completamente pavimentata con listoni in ceramica simil legno e il soffitto a volte a botte in sassi a vista. Attualmente l'autorimessa viene riscaldata tramite stufetta elettrica.

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: edificio di antica costruzione (ante 01/09/1967)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,58 (altezza massima) volta a botte - h. minima 0,90 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA 1675/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Formazione di contropareti in cartongesso isolante, formazione vespaio areato con pavimentazione in cotto di recupero. Sostituzione serramenti in legno. Formazione impianto elettrico e tinteggiatura

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 17/02/2009 al n. di prot. 1675

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Opel n.2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: creazione vano all'interno dell'autorimessa

Regolarizzabili mediante: demolizione tavolati ed impianti

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione Cila in sanatoria e opere di demolizione e aggiornamento catastale.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 1.500,00
sanzione	€ 1.000,00
demolizione tavolati ed impianti	€ 1.000,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Nel locale è stato creato un vano ripostiglio nel quale è stato predisposto anche impianto idrico-sanitario senza autorizzazione edilizia. Pertanto sarà necessario demolire i tavolati in quanto non è sanabile.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Opel n.2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 19 del 02/05/2023
Zona omogenea:	Nuclei di Antica Formazione (Art. 15 NTA PdR) - Grado di intervento "C" Edilizia profondamente trasformata e di recente formazione senza valore ambientale, stato conservativo Buono
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15. Nuclei di Antica Formazione 1. Il Piano delle Regole individua con apposito contorno il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione da equiparare alla zona omogenea A ai sensi dell'art. 10, c. 2 della L.R. Lombardia 12/05 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.. Tale individuazione corrisponde ai nuclei, gli insediamenti e/o gli agglomerati urbani aventi carattere storico e ambientale e che debbono essere tutelati e salvaguardati, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi. 2. Il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione è individuato sulla base della cartografia di prima levata dell'Istituto Geografico Militare Italiano. 1. Entro i Nuclei di Antica Formazione gli interventi realizzabili riguarderanno il recupero del patrimonio edilizio preesistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nell'elaborato "Gradi di intervento Nuclei di Antica Formazione", con i gradi di intervento e destinazioni d'uso ammesse e specificate nel presente articolo. Gli interventi sugli edifici dovranno garantire il rispetto delle "Prescrizioni generali" e dei "Parametri edilizi" di cui al presente articolo. 2. In tali zone il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto per tutti i gradi di intervento, ad esclusione ove esplicitamente diversamente indicato. 3. Gli interventi che prevedono una quota della destinazione d'uso complementare alla residenza superiore al 30% e inferiore al 50% della superficie complessiva dell'edificio o del complesso edilizio interessato possono essere attuati mediante Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato. Quote superiori sono attivabili esclusivamente tramite Piano di Recupero che dimostri la compatibilità delle nuove funzioni insediate con il contesto in termini di accessibilità, servizi e aspetti problematici riferiti alla qualità dell'ambiente (quali emissioni acustiche, inquinamento, dimensionamento dei sottoservizi ecc...). 1. I Nuclei di Antica Formazione devono mantenere, anche attraverso gli interventi di riuso edilizio, i caratteri di impianto storico, leggibili nelle testimonianze architettoniche, nell'impianto tipologico, negli allineamenti stradali, nei percorsi e negli accessi pedonali, garantendo in particolare: ▪ una migliore e più razionale utilizzazione del patrimonio edilizio esistente ▪ la pulizia da volumi impropri; ▪ la salvaguardia dell'assetto morfologico e dei caratteri compositivi delle cortine edilizie ▪ il rispetto delle tipologie tradizionali locali per le facciate e per le strutture ▪ la conservazione degli eventuali motivi architettonici pregiati esistenti, soprattutto le testimonianze del liberty ▪ il recupero igienico-ambientale degli spazi interni; ▪ il mantenimento o ripristino della composizione originaria dei prospetti degli edifici ▪ la conservazione della tipologia tradizionale e l'allineamento verso la strada o gli spazi pubblici, nel rispetto dei tracciati stradali esistenti.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A - Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Opel n.2**

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

Note: L'Esperto Stimatore, a seguito del sopralluogo effettuato ha verificato che la planimetria catastale agli atti presentava delle difformità rispetto allo stato di fatto. Pertanto ha proceduto con la compilazione e il deposito di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni al fine di regolarizzare la situazione attuale in cui si trova l'immobile.

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

██████████ proprietario/i ante ventennio al 21/11/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: 1) Successione in morte

██████████ regolata da testamento pubblico in data 28/11/1992, n. 74 di repertorio degli atti di ultima volontà del Notaio ██████████ passato ad atti tra vivi con verbale in data 12/12/1998, n. 52195/23865 di rep. del medesimo Notaio, registrato a Zogno il 24/12/1998 al n. 787 serie 1V. Dichiarazione di successione trascritta a Bergamo il 29/04/1999 ai n.ri 16624/12413 ed il 18/03/2006 ai n.ri 16010/9136. 2) Successione in morte

██████████ regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 18/05/2001, n. 156220/16445 di rep. Notaio ██████████ registrato a Crema il 06/06/2001 al n. 1312, serie 1 (dichiarazione di successione trascritta a Bergamo il 18/08/2005 ai n.ri 50066/31687. Entrambe le eredità accettate espressamente in forza di atto in data 21/11/2005 n. 31856/5549 di rep. del Notaio ██████████ trascritto a Bergamo il 14/12/2005 ai n.ri 79064/47891 ██████████ e ai n.ri 79065/47892 ██████████

Titolare/Proprietario: -

Piena Proprietà 1/1. dal 21/11/2005 al 21/12/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ██████████ in data 21/11/2005, ai nn. 31857/5550; trascritto a Bergamo, in data 14/12/2005, ai nn. 79066/79067/47893/47894.

Titolare/Proprietario: -

Piena Proprietà 1/2. ██████████

██████████ Piena Proprietà 1/2. dal 21/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ██████████ in data 12/12/2011, ai nn. 77434/19302; trascritto a Bergamo, in data 18/01/2012, ai nn. 2906/1855.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato ex art. 567 c.p.c. della Dott.ssa ██████████ Notaio in Bergamo del 03/04/2025.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca ██████████ attiva a favore di ██████████ contro ██████████; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2012 ai nn. 2907/417; Importo ipoteca: ██████████

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: Atto Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 05/03/2025 rep. n. 1085 Verbale pignoramento immobili. iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/03/2025 ai nn. 14383/10211.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [REDACTED] attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 Iscritta/trascritta a Bergamo in data 23/12/2019 ai nn. 64966/10860; Importo ipoteca [REDACTED]; Note: l'ipoteca risulta altresì iscritta, a carico di [REDACTED] su un immobile sito in Comune di Selvino censito al foglio 7 Particella 720 sub.4.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - 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: A - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG), via Opel n.2

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 120,00.

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: nessuna. Si precisa che l'autorimessa attualmente risulta sotto la gestione di n.2 condomini: uno di via Monte Zucco e l'altro di via Opel2. Le spese arretrate scadute e non pagate, per quanto riguarda il condominio Monte Zucco, risultano pari a €722,78 e non sono previste spese ordinarie di gestione per l'anno 2025. Le spese arretrate scadute e non pagate, per quanto riguarda il Condominio Opel2, risultano pari a € 57,19.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
		37,00		37,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2024

Zona: San Pellegrino Terme

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di un box non divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2024 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Pellegrino Terme.

12.3 Valutazione corpi:

A - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

San Pellegrino Terme (BG), via Opel n.2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX	37,00	€ 700,00	€ 25.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.900,00
Valore Finale			€ 25.900,00
Valore corpo			€ 25.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	37,00	€ 25.900,00	€ 12.950,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 1.295,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

Arrotondamento

€ -305,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 20.000,00

Valore diritto e quota

€ 10.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 20.000,00



Beni in **Selvino (BG)**
via Monte Podona, 32



Lotto: 002 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Monte Podona, 32

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: no

Eventuali comproprietari non eseguiti:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - [REDACTED]

[REDACTED] Nuda proprietà 1/1; [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni., foglio 7, particella 720, subalterno 4, indirizzo Via Monte Podona n.32, piano T-1-2, comune SELVINO (BG) (I597), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale: 61 mq Totale escluse aree scoperte 60 mq., rendita € € 247,90

Derivante da: - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/08/2025 Pratica n.BG0224747 in atti dal 25/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3642292.25/08/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 224747.1/2025); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2014 Pratica n.BG0044487 in atti dal 13/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14325.1/2014); -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/03/2013 Pratica n. BG0044732 in atti dal 13/03/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.8171.1/2013); - Atto del 24/04/2013 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 80698 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.14000.1/2013 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 20/05/2013; -Atto del 28/06/1988 Pubblico ufficiale [REDACTED] Re-pertorio n. 118163 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 3332 registrato in data 18/07/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9572.1/1994 - Pratica n. 273953 in atti dal 20/09/2001.

Confini: Da Nord in senso orario: Altra Proprietà (Part.1188), via Monte Podona, Altra proprietà (Part.621), Altra proprietà (sub.5) e vano scala comune.

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)

Selvino è una località turistica montana, situata a 960 m s.l.m. Si trova a 22 Km, a nord-est da Bergamo e a circa 1 h da Milano. L'immobile è ubicato in zona semicentrale panoramica a vocazione residenziale - turistica con presenza di fabbricati rurali di antica costruzione. Nella zona, i parcheggi risultano scarsi. La località offre un paesaggio naturale con possibilità di escursioni e sentieri. Selvino è raggiungibile da Bergamo dalla SP 36 e da Albino con la funivia Albino-Selvino.



Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento**

Appartamento al primo piano composto da ingresso/cucina, camera da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e piccolo balcone con accesso dalla cucina. L'appartamento è inserito in edificio a cortina di antica edificazione con accesso dalla pubblica via, con scala senza ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **62,35**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: edificio di antica costruzione (ante 01/09/1967)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35

di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Richiesta concessione prot. 128/1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta concessione

Per lavori: costruzione servizio

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 15/01/1985 al n. di prot. 128

NOTE: Approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta n.9 del 04/03/1985. Non sono stati reperiti ulteriori dati.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Monte Podona, 32

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bagno autorizzato nella pratica edilizia del 1985 non è stato realizzato nella posizione indicata e nello stato attuale al posto della camera da letto è stato realizzato il bagno ed un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica edilizia in sanatoria di manutenzione straordinaria per modifiche interne.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica in sanatoria	€ 1.000,00
Spese tecniche	€ 1.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che l'unica planimetria presente agli atti non risulta conforme allo stato attuale dell'immobile. Inoltre, le altezze interne dell'abitazione sono inferiori ai parametri attualmente previsti dalla normativa vigente. Sarà pertanto necessario presentare una CILA in sanatoria per opere interne, finalizzata al ripristino della conformità edilizia dell'unità immobiliare.

Tale pratica dovrà includere la dichiarazione dello stato legittimo dell'immobile e l'asseverazione del tecnico attestante la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie. Si evidenzia che l'altezza interna dell'abitazione non è stata oggetto di modifiche rispetto allo stato originario di costruzione. L'altezza media attuale è pari a 2,30 metri, come riscontrabile dalla scheda catastale di primo impianto.

Tale misura, pur essendo inferiore ai limiti ordinari, rientra nelle tolleranze previste dalla normativa vigente al momento della redazione della perizia.

Per quanto concerne l'agibilità, si segnala che l'immobile è collocato in un edificio ante '67, con costruzione presumibilmente risalente alla fine del XIX secolo o ai primi anni del XX secolo.

Trattandosi quindi di un edificio storico, le altezze interne sono rimaste invariate nel tempo, come già documentato.

Si ricorda che prima del 1975 non esistevano prescrizioni normative cogenti in materia di altezze minime interne, e solo successivamente è stato stabilito il limite minimo di 2,70 m per i vani principali.

In ogni caso, l'immobile risulta abitabile in quanto conforme alle disposizioni vigenti all'epoca della costruzione.

Con la pratica edilizia del 1985, sono state realizzate opere interne distributive non conformi alla planimetria allegata alla pratica stessa; tuttavia, la normativa allora in vigore (ante Legge 46/1990) non richiedeva l'obbligo di presentazione del certificato di abitabilità/agibilità per tali interventi.

Si precisa che tali opere, eseguite in difformità, rispettano le normative vigenti e hanno comunque portato un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie dell'appartamento.

Pertanto, a seguito della presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), corredata da: dichiarazione del tecnico sullo stato legittimo dell'immobile, attestazione di conformità e rispondenza degli impianti alle normative vigenti, l'appartamento potrà essere considerato a tutti gli effetti agibile.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Monte Podona, 32

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 19 del 23/04/2024
Zona omogenea:	Edifici di antica formazione (Artt. 38-41 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 38 Regole generali 1. La tavola PR 1 "Planimetria delle Regole" individuano gli edifici di antica fondazione. Gli edifici di antica fondazione sono sottoposti ad interventi di restauro o risanamento conservativo, ammettendosi in entrambi i casi anche interventi di alta qualità formale basati sulla demolizione selettiva delle strutture non funzionali alla reinterpretazione figurativa complessiva in chiave contemporanea delle strutture di valore storico del fabbricato, qualora basati su elementi matericamente coerenti, impiegati con sobrietà di linguaggio ed in modalità non mimetica. In sede di istanza per il titolo abilitativo può essere proposto un diverso tipo di intervento purché la proposta sia motivata con gli elaborati di rilievo; la Commissione del paesaggio, se ritiene il tipo di intervento proposto congruo all'immobile, modifica il tipo di intervento. La modifica del tipo di intervento non necessita di variante al PdR. L'assenso della Commissione del paesaggio è comunque necessario per gli interventi di demolizione selettiva di cui al periodo precedente. 2. Per gli interventi sugli edifici di antica fondazione le Schede, che erano allegate al Prg, possono costituire un utile strumento di indirizzo comportamentale. Laddove la scheda identifica elementi edilizi da eliminare o in contrasto con le caratteristiche da salvaguardare, questi, in caso di loro consi-

stenza in termini di SL o SA, sono considerati opere edilizie incongrue ai sensi dell'art. 4 comma 9 della l.r. 31/14. La loro rimozione, nonché il ripristino ambientale dei suoli, a condizione che gli edifici siano a norma con i permessi previsti dalla legge, non sottoposti a specifica tutela e non adibiti a uso agricolo da almeno cinque anni, comporta il riconoscimento di uguali diritti edificatori in termini di SL. Tali diritti sono utilizzabili entro il medesimo lotto entro tre anni dal termine dell'intervento. 3. Le destinazioni ammesse sono la residenza e tutte le attività connesse: collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.; le attività commerciali ammesse dalla Normativa del PdR; servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.; attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc.; attività artigianali compatibili; parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. 4. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di recupero e di valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico contenuti nel PGT per gli edifici sottoposti agli interventi di Restauro e risanamento conservativo è ammessa la deroga alle altezze interne e ai rapporti aeroilluminanti stabiliti dal R.L.I. L'applicazione del Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 e successive modifiche è ammessa solo senza incremento volumetrico e/o modifica delle falde. 5. In tutti i tipi di intervento i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche. Gli interventi devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica. Gli interventi non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e particolari) allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura. Gli interventi devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc. Solo quando la frammentazione delle proprietà non consente un intervento unico e contemporaneo per il recupero delle facciate di un manufatto, gli interventi possono avvenire anche in tempi diversi. Gli interventi in fasi devono comunque produrre un risultato finale omogeneo e coerente dal punto di vista della tipologia, della morfologia, dello stile e dell'architettura. Gli interventi devono recuperare in modo coerente tutti gli elementi che compongono le facciate del manufatto, quindi i caratteri, gli stilemi, le parti, i materiali (altezze, gronde, colmi, intonaci, pieni e vuoti, orditure, decorazioni, sbalzi, serramenti, opere in ferro, opere in pietra, ecc.) e le tecniche operative. Gli interventi sull'edificio devono obbligatoriamente riguardare lo spazio aperto di pertinenza. Gli interventi devono comprendere il restauro dei muri, che delimitano i giardini, gli orti, le strade, ecc. utilizzando i materiali e le tecniche originali e tipiche. 6. Le strade devono essere oggetto di interventi di recupero dei caratteri e degli elementi originali (dimensioni, sezioni, rapporto tra pieni e vuoti, muri perimetrali, ecc.). 7. Interventi di isolamento interno dei fabbricati di antica fondazione volti a raggiungere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, svolti dalla data di riferimento dell'indice IF, consentono di generare diritti edificatori corrispondenti al doppio del maggiore spessore determinato da tali interventi. Tali diritti sono impiegabili per ampliamenti coerenti al valore culturale del fabbricato ovvero possono essere negoziati. 8. Per gli edifici e le aree incluse nel perimetro del tessuto urbano consolida-



to è possibile, previo accordo con l'amministrazione comunale, anche in deroga motivata ai commi precedenti, la cessione di aree a servizio del sistema della mobilità con acquisizione di diritti edificatori, quantificati in base alla tabella dell'art. PdR 14 bis, aggiuntivi ai valori di SL ammessi. Tali valori possono essere iscritti nel registro dei diritti edificatori o impiegati, mediante permesso di costruire convenzionato, per ampliamenti coerenti con le caratteristiche architettoniche del bene fino ad una misura non eccedente il 10%, previo parere vincolante della commissione per il paesaggio.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Monte Podona, 32

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

Note: L'Esperto Stimatore, a seguito del sopralluogo effettuato ha verificato che la planimetria catastale agli atti presentava delle difformità rispetto allo stato di fatto: il WC presente sul vano scala non risultava in possesso e in uso dell'unità abitativa in oggetto. Da ulteriori verifiche effettuate il WC era rappresentato anche nella planimetria catastale nell'unità immobiliare contraddistinta dal sub. 5, i quali proprietari ne sono anche gli effettivi utilizzatori. Pertanto si è proceduto con la compilazione e il deposito di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni al fine di regolarizzare la situazione in cui si trova l'immobile attualmente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [redacted] per il diritto di Piena Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; - [redacted] per il diritto di Piena Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. dal 28/06/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 28/06/1988, ai nn. 118163/39111; trascritto a Bergamo, in data 15/07/1988, ai nn. 20641/14788.

Titolare/Proprietario: [redacted] per il diritto di Nuda proprietà per 1/1; - [redacted] per il diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni; - [redacted] per il diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni. dal 24/04/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. [redacted] Notaio, in data 24/04/2013, ai nn. 80698/21826; trascritto a Bergamo, in data 20/05/2013, ai nn. 20254/14000.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato ex art. 567 c.p.c. della Dott.ssa [redacted] Notaio in Bergamo del 03/04/2025. Si precisa che il wc sulla scala, anche se indicato e compreso nell'ultimo atto di vendita, attualmente non risulta in possesso e di proprietà dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare. Dalla ricerca effettuata dall' Esperto Stimatore presso la Conservatoria di Bergamo, lo stesso W.C., risulta essere compreso anche nell'atto di compravendita degli attuali fruitori, i quali l'hanno inglobato nella loro proprietà.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [redacted] attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/12/2019 ai nn. 64966/10860; Importo ipoteca: [redacted] Note: l'ipoteca

risulta altresì iscritta, a carico [REDACTED] su un immobile sito in Comune di San Pellegrino Terme censito al foglio 27 Particella 185 sub.716.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [REDACTED] attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2021 ai nn. 22402/3315; Importo ipoteca: [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [REDACTED] attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/01/2025 ai nn. 6883/1178; Importo ipoteca [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [REDACTED] attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/2025 ai nn. 6883/1178; Importo ipoteca: € [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [REDACTED] attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2025 ai nn. 7187/1241; Importo ipoteca: [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale pignoramento immobili, Tribunale di Bergamo del 05/03/2025 rep. n.1085 iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/03/2025 ai nn. 14383/10211.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

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 - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Selvino (BG), via Monte Podona, 32

Il bene pignorato non è gravato 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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	60,65	1,00	60,65
BALCONE	sup lorda di pavimento	1,70	0,33	0,56
		62,35		61,21

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Selvino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unico appartamento non comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] usufruttuari.

Opponibilità ai terzi: [REDACTED]

Note: In qualità di Usufruttuari dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuno.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione

adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2024 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Selvino (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] Selvino (BG), via Monte Podona, 32

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.377,00.

Si precisa che vengono sottratte le percentuali dell'usufrutto corrispondenti alla quota del 50 % del [REDACTED] di anni 80 e del 50% [REDACTED] di anni 76. Dalle tabelle delle percentuali di usufrutto corrisponde [REDACTED] in valore di usufrutto pari al 25% del valore dell'immobile ($€15.302,50 * 0.5 = 7.652,75$) e [REDACTED] in valore di usufrutto pari al 30% del valore dell'immobile ($€18.363,00 * 0.5 = 9.181,50$ €).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	60,65	€ 1.000,00	€ 60.650,00
BALCONE	0,56	€ 1.000,00	€ 560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.210,00
USUFRUTTO (25%) DI 1/2 detrazione di € 7652.00			€ -7.652,00
USUFRUTTO (30%) DI 1/2 detrazione di € 9181.00			€ -9.181,00
Valore Finale			€ 44.377,00
Valore corpo			€ 44.377,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.377,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.377,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	61,21	€ 44.377,00	€ 44.377,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

€ 4.437,70

vizi del bene venduto

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Arrotondamento

€ 60,70

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 37.500,00

Valore diritto e quota

€ 37.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 37.500,00

Allegati

- 01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
- 02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
- 03) PLANIMETRIE;
- 04) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 05) ATTI NOTARILI
- 06) CERTIFICATI ANAGRAFE.

23-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos