



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 77/2022



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



### INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Santus  
**Codice fiscale:** SNTPLA55P18E704Z  
**Studio in:** VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO  
**Telefono:** 035253128

**Email:** paolosantus@libero.it  
**Pec:** paolo.santus@archiworldpec.it



**INDICE**
**Lotto 01 - Abitazione**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Lotto 01 .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Lotto 01 .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	11
Lotto 01 .....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Lotto 01 .....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
Lotto 01 .....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Lotto 01 .....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Lotto 01 .....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Lotto 01 .....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	14
Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione Lotto 01 .....	14
Adeguamenti e correzioni della stima .....	14
Prezzo base d'asta del Lotto 01 .....	15
Regime fiscale della vendita .....	15

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05-02-2025 alle 11,00

**Creditore Procedente:** SAM ARREDA S.R.L.

**Legale Creditore Procedente:** Avv. SILVIA MASSERINI

**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO STIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Santus

**Data nomina integrazione perizia:** 13-07-2023

**Data presa di possesso immobile Comune di Scanzorosciate:** 28-08-2023

**Data consegna chiavi immobile dal Comune di Scanzorosciate:** 29-10-2024

**Termine per deposito integrazione perizia:** 31-12-2024

**Cronologia operazioni peritali:** in data 04/08/2023 veniva inviata al Custode Giudiziario copia del Decreto di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio (all. B) con la richiesta di procedere a sopralluogo il giorno 28/08/2023 alle ore 9,00 per la consegna dell'immobile oggetto di perizia, in data 28/08/2023 l'esperto stimatore, unitamente al Custode Giudiziario avv. Chiara Chiapusso, all'avv. OMISSIS legale dell'esecutato e all'arch. OMISSIS dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scanzorosciate, effettuavano il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi e firmavano il verbale relativo allo "Stato di consistenza e presa di possesso" dell'immobile oggetto di perizia (all. C).

Il Custode Giudiziario consegnava le chiavi dell'immobile oggetto di perizia al rappresentante del Comune di Scanzorosciate arch. OMISSIS per iniziare i lavori relativi al "Nuovo percorso pedonale di Corso Europa".

La riconsegna delle chiavi al Custode Giudiziario veniva prevista al termine dei lavori entro 145 gg. dalla data del Verbale firmato in data 28/08/2023, come indicato nell'Appalto dei lavori medesimi.

L'esperto stimatore effettuava i sopralluoghi in data 08/09/2023 - 20/09/2023 - 26/10/2023 per la verifica dei lavori in corso di realizzazione, dopo una lunga pausa dovuta all'ultimazione dei lavori relativi a tutto il nuovo percorso pedonale veniva effettuato un altro sopralluogo in data 18/10/2024, congiuntamente al Custode Giudiziario avv. Chiara Chiapusso, all'avv. OMISSIS legale dell'esecutato e all'arch. OMISSIS in rappresentanza del Comune di Scanzorosciate veniva verificato lo stato di fatto a lavori ultimati e consegnate parziali certificazioni relative ai lavori effettuati, in data 29/10/2024 il Comune consegnava le chiavi dell'immobile al Custode Giudiziario (all. D), in data 05/12/2024 veniva effettuato un ultimo sopralluogo e l'esperto stimatore definiva con i tecnici comunali i documenti e i certificati che l'Ufficio Tecnico del Comune doveva ancora rilasciare.

Durante i sopralluoghi l'esperto stimatore eseguiva la documentazione fotografica ed il rilievo strumentale della proprietà oggetto di perizia dopo i lavori di parziale decurtazione effettuati dal Comune di Scanzorosciate per la realizzazione del "Nuovo percorso pedonale di Corso Europa".

In data 20-12-2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Scanzorosciate completava la consegna di tutti i documenti relativi alle modifiche operate dal Comune stesso con la decurtazione della proprietà oggetto d'esecuzione immobiliare.

In data 30-12-2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Scanzorosciate consegnava il nuovo Certificato di Agibilità (all. H2).

Beni in Scanzorosciate (BG)  
Corso Europa n.94

## Lotto: 01 - Abitazione

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

#### Identificativo Lotto 01.

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Quota di 1/1 piena proprietà di abitazione posta in Scanzorosciate (BG) Corso Europa n.94 (all. A - documentazione fotografica)

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: stato libero

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

- quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 6, particella 981, subalterno 704, Comune di Scanzorosciate Corso Europa n.94, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3, sup. catastale mq. 43, rendita € 232,41 (all. E e F planimetria e visura catastale).

Derivante da:

- atto di compravendita Notaio Paolo Coppola Bottazzi del 13/12/2019 Rep. n. 2469 Racc. 2185, Trascritto a Bergamo in data 18/12/2019 ai nn. 64242/42046 (trascrizione atto di compravendita all. L).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- 78,76

- dal regolamento di condominio e dall'atto Notaio Franco in data 30/04/1991 rep. n. 40926 registrato il 17/05/1991 al n. 2936 e trascritto il 21/05/1991 ai nn. 15426/11602 si evince che all'unità immobiliare pignorata non è concesso utilizzare il cortile se non per accedere al contatore elettrico di uso comune e all'ingresso pedonale dell'abitazione posto in lato est.

Confini:

- in lato nord: con scale bene comune non censibile sub. 701 e abitazione sub. 11;

- in lato est: con cortile zona ingresso bene comune non censibile sub. 701;

- in lato sud: con Corso Europa (percorso ciclo-pedonale);

- in lato ovest: con abitazione sub. 9.

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

- i dati catastali sono stati variati, è stata presentata nuova planimetria catastale relativa all'immobile a causa della decurtazione dello stesso operata dal Comune di Scanzorosciate in forza di esproprio per lavori relativi al "Nuovo percorso pedonale di Corso Europa" (all. E - F).

### 2. DESCRIZIONE

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

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Scanzorosciate (BG) Corso Europa n.94, si tratta di un'abitazione, con piccolo spazio esterno esclusivo, posta al piano terra di un edificio residenziale d'epoca remota sito in posizione periferica ai limiti ovest del Comune di Scanzorosciate. La zona dove è ubicato l'edificio è molto vicina al fiume Serio e al ponte che confina con il Comune di Gorle, è contraddistinta da abitazioni di piccole e medie dimensioni alcune realizzate in epoca remota e altre più recenti, sono inoltre presenti numerose attività artigianali.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale/artigianale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola materna (distante km. 2), Scuola primaria (distante km. 2), Scuola secondaria di primo grado (distante km. 1), Attività commerciali (distanti km. 1,5), Banche (distanti km. 1,5), Farmacia (distante km. 1,5), Ufficio postale (distante mt. 100), Ospedale di Bergamo (distante km. 11)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a Km. 9.

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** no.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 11, Stazione ferroviaria di Bergamo Km. 9, Fermata autobus Mt. 100

## ,2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **01**

L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un'abitazione posta al piano rialzato di un edificio di due piani fuori terra composto da sei abitazioni e due magazzini.

La costruzione è d'epoca remota ma è stata ristrutturata nel 1994, sita in posizione periferica del Comune di Scanzorosciate ha accesso pedonale da Corso Europa n.94.

L'abitazione oggetto di perizia è così composta: locale soggiorno/cucina disposto su due quote di pavimento collegate da tre gradini, disimpegno notte, bagno, camera, piccolissima area esclusiva con accesso dal soggiorno (all. G).

Superficie abitazione di circa mq **53,00** più piccolo cortile di circa mq. **1,70**

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 - 3,43 - 3,15

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra e un piano interrato

**Stato di manutenzione generale:**

- sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:**

- allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali, il grado di manutenzione all'interno è soddisfacente ma le pareti esterne presentano evidenti ammaloramenti dell'intonaco dovuti all'umidità e all'incuria.

Negli ultimi mesi dell'anno 2023 sono stati realizzati alcuni lavori da parte del Comune di Scanzorosciate in forza di esproprio per lavori relativi al "Nuovo percorso pedonale di Corso Europa"(all.B). Tali lavori consistono nella decurtazione di circa mq. 9,00 della proprietà e riguardano la zona soggiorno e il piccolo spazio esterno collegato allo stesso.

I lavori effettuati comprendono la demolizione ed il rifacimento del muro esterno in lato sud verso la strada comunale Corso Europa, sono stati inoltre demoliti e ripristinati tutti gli impianti presenti sulla pa rete demolita ed è stata realizzata una nuova pavimentazione in ceramica nello spazio adibito a zona pranzo/cottura.

(lo stato dei luoghi è ben visibile nella documentazione fotografica all. A).

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: sopra il soggiorno è parzialmente a terrazzo per il resto l'immobile è sottostante ad altra abitazione al 1° piano materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni e pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse, ad esclusione della nuova parete realizzata dal Comune di Scanzorosciate</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>pietra opus incertum</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica + parquet nella camera</b> condizioni: <b>discrete - nuova pavimentazione nello spazio pranzo/cucina</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>parzialmente murato ma principalmente con canaline a vista – nella parete attrezzata a zona cottura è stato realizzato un nuovo impianto</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>discrete – nuovo nella zona cottura</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>cemento</b> recapito: <b>rete comunale</b> ispezionabilità: <b>scarsa</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato o in plastica</b> condizioni: <b>discrete</b>

	conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<b>Termico</b>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>discrete – è stata spostata la caldaia e rifatto l'impianto nella zona cottura</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1994 + modifica 2024
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a gas metano con caloriferi
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	Kw 23.7
Epoca di realizzazione/adequamento	1994 + modifica 2024
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	0000-00-00
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE GIUDIZIARIE® Ingresso abitazione



Soggiorno/ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Soggiorno/cottura

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Camera

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Pag. 9  
Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Bagno



### 3. PRATICHE EDILIZIE



**Numero pratica: 205/90 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione edilizia

Oggetto: modifiche interne e nuova apertura

Presentazione in data 19/11/1990 al n. di prot. 205

Rilascio in data 03/12/1990 al n. di prot. 205/90

Agibilità in data 06/04/2004 al n. di prot. 16273

NOTE: (all. H)



**Numero pratica: 84/94**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: cambio serramenti

Presentazione in data 07/07/1994 al n. di prot. 9826

Rilascio in data 05/08/1994 al n. di prot. 10053

Agibilità in data 06/04/2004 al n. di prot. 16273

NOTE: (all. H)



**Numero pratica: 100/94**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: modifiche interne e cambio serramenti

Presentazione in data 29/08/1994 al n. di prot. 12366

Rilascio in data 29/08/1994 al n. di prot. 12381

Agibilità in data 06/04/2004 al n. di prot. 16273

NOTE: (all. H)

**Pratica:** Nuovo percorso pedonale-ciclabile (all. H1)

Intestazione: Comune di Scanzorosciate

Tipo pratica: Esproprio per causa di pubblica utilità

Per lavori: demolizione e ripristino

Oggetto: decurtazione soggiorno e cortiletto

Approvazione Giunta comunale n.61 del 27/09/2017

Certificato di Agibilità: rilasciato dal Comune di Scanzorosciate in data 23/12/2024 e consegnato in data 30/12/2024 (all. H2).

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo Lotto 01.****Abitazione di tipo economico [A3] sita in Scanzorosciate Corso Europa n.94**

In riferimento al Lotto 01 si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo LOTTO 01.****Abitazione di tipo economico [A3] sita in Scanzorosciate Corso Europa n.94**

Strumento urbanistico Vigente:	Variante 2018 al Piano Governo del Territorio
In forza delle delibere:	Consiglio Comunale n.61 del 27/09/2017; Giunta Comunale n.262 del 27/12/2018 con approvazione del progetto definitivo per "Realizzazione di nuovo percorso promiscuo pedonale-ciclabile in Corso Europa".
Zona omogenea:	R2 - aree residenziali consolidate
Norme tecniche di attuazione:	Aree R2: - sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di soprizzo e di sostituzione totale o parziale; - la SIp massima ammissibile sul lotto deriva dall'applicazione degli indici specifici, detratta la SIp esistente sul lotto se confermata.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Come previsto dal PGT il Comune approvava con Decreto n.1/2023 del 04/08/2023 l'occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio in favore del Comune di Scanzorosciate dell'immobile oggetto di procedura per poter effettuare i lavori relativi al nuovo percorso pedonale di Corso Europa (all. I). In data 29/10/2024 Il Custode Giudiziario rientrava in possesso dell'immobile oggetto di procedura dopo l'ultimazione dei lavori e la consegna delle chiavi da parte del Comune di Scanzorosciate (all. D). Verificata l'ultimazione dei lavori l'immobile risulta libero da vincoli di carattere urbanistico.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 35%
Altezza massima ammessa:	H = mt. 10
Volume massimo ammesso:	Rp = 30%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

In riferimento al Lotto 01 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Identificativo Lotto 01.

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Scanzorosciate Corso Europa n.94**

In riferimento al Lotto 01 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Attuale proprietario:

- OMISSIS quota di 1/1 di piena proprietà, acquista da OMISSIS l'immobile di cui al mapp. 981 sub. 10 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Coppola Bottazzi, in data 13/12/2019, ai nn. 2469/2185, trascritto a Bergamo in data 18/12/2019 ai nn. 64242/42046 (all. L).

### Provenienza proprietà:

- OMISSIS nata a Varsavia il 30/11/1956 acquista la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui al mapp. 981 sub. 10 dai signori OMISSIS e OMISSIS in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marco Valerio Franco in data 30/04/1991 ai nn. 40926/4580, registrato a Bergamo in data 17/05/1991 ai nn. 2936, trascritto a Bergamo in data 21/05/1991 ai nn. 15426/11602.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
- Derivante da titolo esecutivo atto giudiziario in data 02/02/2022 ai nn. 207 trascritto a Bergamo in data n. 17/02/2022 ai nn. 8416/5471 (all. M).

### Dati precedenti relativi al Lotto 01

## 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 Lotto 01

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Scanzorosciate (BG) Corso Europa n.94**

### Spese di gestione condominiale:

- come comunicato in data 09/12/2024 dallo Studio OMISSIS, amministratore dell'immobile di cui fa parte la proprietà immobiliare oggetto di procedura, le spese condominiali relative alla gestione 2024/2025 sono state interamente

saldate.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

- € 200 circa.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

- non ci sono spese straordinarie in corso o in programma.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

- i pagamenti sono regolari e non ci sono spese insolute.

**Millesimi di proprietà:**

- l'unità immobiliare pignorata risulta di 78,76 millesimi di proprietà che comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ad esclusione del cortile interno dello stabile utilizzabile dall'acquirente dell'immobile in oggetto unicamente per accedere allo stesso immobile e al contatore elettrico di uso comune, tale esclusione è indicata nel regolamento di condominio e nell'atto del Notaio Franco in data 30/04/1991 rep. n. 40926 registrato il 17/05/1991 al n. 2936 e trascritto il 21/05/1991 ai nn. 15426/11602.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

- NO

**Attestazione Prestazione Energetica:**

- l'immobile è in possesso di A.P.E. con indice di prestazione energetica di tipo G, l'attestazione energetica è stata attestata in data 26/09/2024 (all. N).

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

- NO

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo Lotto 01**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni ed esterni, i muri confinanti con le parti comuni sono stati calcolati al 50%.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta della pertinenza nella misura del 10% del cortile.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano rialzato	sup lorda di pavimentato	53,00	1,00	53,00
piccolo cortile esclusivo	sup lorda di pavimentato	1,70	0,10	0,17
				<b>53,17</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non necessita.

**11. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile risulta libero da persone, restano da rimuovere n.2 piccole librerie, n.1 vasca da bagno smurata e alcuni materiali di scorta utilizzati per le lavorazioni, tutto ben visibile nella documentazione fotografica (all. A).

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

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Scanzorosciate;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;  
 Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate;  
 Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
 - € 900/mq. per tipologia d'abitazione simile all'unità edilizia in oggetto.  
 Parametro risultante in considerazione dei seguenti valori:  
 - Agenzia delle Entrate € 900/mq  
 - Borsino Immobiliare € 933/mq.;

**12.3 Valutazione Lotto 01**

**Abitazione di tipo economico [A3]  
 Scanzorosciate (BG), Corso Europa n.94**

Stima sintetica comparativa parametrica € 47.853,00.

La valutazione dell'immobile si riferisce all'attuale conformazione e dimensione dello stesso, considerando la decurtazione operata dal Comune di Scanzorosciate tramite esproprio per pubblica utilità (all. G).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano rialzato	53,00	€ 900,00	€ 47.700,00
piccolo cortile esclusivo	0,17	€ 900,00	€ 153,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.853,00
Valore corpo			€ 47.853,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.853,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.853,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 01	Abitazione di tipo economico [A3]	53,17	€ 47.853,00	€ 47.853,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 11.963,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 35.889,75
Valore diritto e quota	€ 35.889,75

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

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

**Il valore si arrotonda ad € 36.000,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato ultimato nell'anno 1994 (all. H).

**Allegati**

- all. A (jpg) - documentazione fotografica
- all. B - decreto di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio
- all. C - verbale stato di consistenza e presa di possesso immobile
- all. D - verbale riconsegna chiavi al Custode Giudiziario
- all. E (jpg) - planimetria catastale
- all. F - visura catastale
- all. G (jpg) - pianta rilievo stato di fatto dopo la decurtazione
- all. H - pratiche edilizie e relativa agibilità
- all. H1 - progetto nuovo percorso pedonale-ciclabile
- all. H2 - certificato di agibilità
- all. I - decreto occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio
- all. L - trascrizione atto di compravendita
- all. M - trascrizione pignoramento
- all. N - attestato di prestazione energetica APE
- all. O - certificato stato civile
- Perizia privacy
- Perizia succinta
- Foglio riassuntivo identificativi catastali

30-12-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Paolo Santus**