



**LOTTO UNICO** (appartamento con cantina)➤ **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE****Descrizione del bene.**

In Comune di Clusone (BG) via Bergamo sn, in complesso condominiale denominato "Casa C-2" appartamento posto al piano secondo, composto da soggiorno con tinello, camera e bagno e disimpegno oltre cantina al piano seminterrato

**1.1 Quote e tipologia del diritto.**

- **1/2** in regime di comunione legale dei beni di [REDACTED]
- **1/2** in regime di comunione legale dei beni di [REDACTED]

**1.2 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Clusone (BG) (Allegato 1).**

Intestati a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dati identificativi: **Foglio 7 – particella 6017 – subalterno 19**

**VIA BERGAMO n. SN**, piano 2°, Comune di **CLUSONE**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 70 - totale escluse aree scoperte 65 m<sup>2</sup>, rendita € 279,89

Dati identificativi: **Foglio 7 – particella 6017 – subalterno 20**

**VIA BERGAMO n. SN**, piano S1, Comune di **CLUSONE**, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 3 mq, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 5, rendita € 5,27

**1.3 Coerenze.**

Dell'appartamento al piano secondo, da nord in senso orario: affaccio su acortile comune per tre lati; altra unità immobiliare e vano scala comune.

Del vano a cantina secondo quanto rappresentato nella scheda catastale: corridoio comune; altra u.i.u.; cortile comune; altra u.i.u.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene - nessuna**➤ **DESCRIZIONE DEI BENI.****2.1 Descrizione sommaria della zona.**

L'immobile è sito nel comune di Clusone, frazione Fiorine, Provincia di Bergamo. Situato in Valle Seriana superiore, sulla sinistra orografica del fiume Serio, Clusone è il capoluogo della Comunità montana della Valle Seriana

L'immobile è sito all'interno di complesso condominiale costituito da più palazzine con giardino comune completamente recintato.

Fascia/zona: zona D1 – Periferica/ CAMPO SPORTIVO, FIORINE, VIA SAN DEFEDENTE

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro sportivo, attività commerciali di quartiere  
Principali collegamenti pubblici: comune privo di collegamento ferroviario  
Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A4 uscita di Bergamo (37,00 km)

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 2 piani fuori terra oltre seminterrato con area a giardino posta nel retro

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate e superiormente verniciate
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al piano secondo composto ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera, bagno e disimpegno oltre cantina al piano seminterrato.

### Appartamento.

- esposizione: tripla
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta e fino ad h sotto-pensili nell'angolo cottura;
- pavimenti: pavimenti in piastrelle ceramiche posate per la zona giorno e zone di servizio; pavimento in legno per la camera da letto
- infissi esterni: in alluminio con vetro doppio protetto da avvolgibili in materiale plastico
- porta d'accesso: anta singola di tipo blindata;
- porte interne: anta singola in legno tamburato ed inserto in vetro
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con elementi radianti a parete;
- camino a legna in soggiorno;
- servizio igienico: sono presenti unico bagno illuminato ed areato naturalmente; attrezzato con lavabo, bidet, tazza, doccia e attacco per la lavatrice
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone

### Cantina.

- esposizione: singola
- pareti: al rustico
- pavimenti: rustico

## 2.4 Certificazioni energetica:

Allegata, Classe F – EP gl, nren 191,99 Kwh/m2 anno

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Non reperita

## 2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non reperita

## ➤ STATO OCCUPATIVO.

---



Importo dell'ipoteca € 1.512.000,00 di cui € 840.000,00 di capitale con durata del vincolo 10 anni che grava sull'immobile identificato al foglio 7 – mappale 6017 – subalterno 7 (sono gravati dall'ipoteca descritti ulteriori immobili in Milano non oggetto di valutazione)

**Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 15/11/2010 ai numeri 60150/12129 derivante da atto a garanzia di mutuo del 11/11/2010 a rogito con atto del notaio Bossi Roberto in Milano (MI), numero di repertorio 196722/25938.

a carico di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni e come terzo datore di ipoteca [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

in favore di **CREDITO ARTIGIANO S.P.A.** con sede a Milano (C.F. 00774500151)

Importo dell'ipoteca € 918.000,00 di cui € 510.000,00 di capitale con durata del vincolo 2 anni che grava sull'immobile identificato al foglio 7 – mappale 6017 – subalterno 7 (sono gravati dall'ipoteca descritti ulteriori immobili in Milano non oggetto di valutazione)

**Ipoteca giudiziale:** iscritta a Bergamo il 13/06/2013 ai numeri 24316/3724 derivante da decreto ingiuntivo con atto giudiziario del 18/04/2013 a rogito del Tribunale di Milano, numero di repertorio 14639/2013.

a carico di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di 1/2

in favore di **BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Verona (C.F. 03700430238)

Importo dell'ipoteca € 205.073,23 di cui € 135.000,00 di capitale, che grava sull'immobile identificato al foglio 7 – mappale 6017 – subalterno 7

**Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo il 11/09/2015 ai numeri 36070/5888 derivante da atto di costituzione di ipoteca volontaria del 06/08/2015 a rogito con atto del notaio Fontana Alfiero in Milano (MI), numero di repertorio 122239/10265.

a carico di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni e [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

in favore di **SELECTION TOP S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** con sede a Milano (C.F. 07249440152)

Importo dell'ipoteca € 456.000,00 di cui € 456.000,00 di capitale, che grava sull'immobile identificato al foglio 7 – mappale 6017 – subalterno 7 (sono gravati dall'ipoteca descritti ulteriori immobili in Milano non oggetto di valutazione)

**Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione** iscritta a Bergamo il 10/11/2017 ai numeri 50680/8916 derivante da atto del 09/11/2017 con atto dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione in Roma, numero di repertorio 10899/6817.

a carico di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

in favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede a Roma (C.F. 13756881002)

Importo dell'ipoteca € 62.239,70 di cui € 31.119,85 di capitale, che grava sull'immobile identificato al foglio 7 – mappale 6017 – subalterno 7 (sono gravati dall'ipoteca descritti ulteriori immobili in Milano non oggetto di valutazione)

**Ipoteca legale:** nessuna

**Pignoramenti:** nessuno

**Altre trascrizioni.**

**Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio:** Trascritta a Bergamo il 12/06/2020 ai numeri 21098/13446 derivante da atto del 29/05/2020 con atto del Tribunale di Milano, numero di repertorio 43.

a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

in favore di **MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO** [REDACTED] [REDACTED]

Gravante sull'immobile identificato al foglio 7 – mappale 6017 – subalterno 7 (sono gravati dall'ipoteca descritta ulteriori immobili in Milano non oggetto di valutazione)

### 5.3 Eventuali note/osservazioni - Nessuna

### 5.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile non dispone di ascensore al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili potrà essere garantita tramite lavori edili con particolare attenzione all'adattabilità del bagno in funzione alle nuove esigenze.

### ➤ VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – allegato 5

La costruzione del complesso immobiliare risale agli inizi degli anni '70.

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

### 6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune (Allegato 6)

- L'intero edificio è stato edificato in base alla Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Clusone in data 29/08/1970 n. 117
- Licenza di abitabilità rilasciata in data 18/12/1972 n. 6916
- Collaudo strutture in data 10/11/1971 e visita della Prefettura di Bergamo in data 24/11/1971 n. 7466

### 6.2 Conformità edilizia.

Relativamente alla pratica sopra indicata **si riscontrano difformità** distributive interne riguardanti la realizzazione di una piccola camera ottenuta mediante la realizzazione di una parete in cartongesso tra il soggiorno e la porta finestra del balcone, oltre alla realizzazione del camino.

La piccola stanza non ha le dimensioni minime previste dal regolamento edilizio, la parete dovrà essere eliminata riportando lo stato di fatto ante-realizzazione.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale attività nella valorizzazione del bene.

### 6.3 Conformità catastale. SI

### ➤ CONSISTENZA

#### 7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
<b>appartamento</b>			
Appartamento	62,50	100%	62,50
Balcone	7,50	30%	2,50
Balcone	10,00	30%	3,00

Cantina	4,00	35%	1,40
	<b>84,50</b>		<b>69,40</b>
	mq lordi		mq commerciali

➤ **STIMA**

**8.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2020

zona D1 – Periferica/ CAMPO SPORTIVO, FIORINE, VIA SAN DEFEDENTE

– valore di compravendita per abitazioni di tipo civile con finiture normali:

prezzo min. 1.150,00 €/mq / prezzo max. 1.350,00 €/mq

**8.2 Valutazione Lotto Unico**

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento	A/3	<b>69,40</b>	1.150,00 €	79.810,00 €
				<b>79.810,00 €</b>

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima.**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

<b>Valore stimato</b>	<b>86.750,00 €</b>
Riduzione del 15% per assenza di garanzie per vizi	<b>11.971,50 €</b>
Prezzo a base d'asta per il Lotto al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato	<b>74.500,00 €</b>

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

➤ **GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.**

Omesso

➤ **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

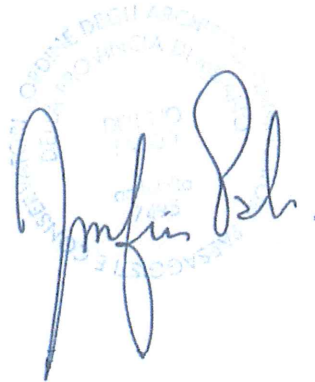
Il bene NON è divisibile.

➤ **CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

Si rimanda a quanto già indicato in perizia

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 23.01.2021



L'esperto nominato, arch. Paolo Delfino

➤ **ALLEGATI**

---

1. Identificati al catasto
2. Rilievo fotografico
3. Atto di provenienza
4. Vincoli ed oneri giuridici
5. Pratiche edilizie