

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 440/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri
Codice fiscale: MRRLSN64R68F205Y
Partita IVA: 03762100166
Studio in: via Angelo Maj 18/A - Bergamo
Telefono: 035 240110
Email: info@am10.it
Pec: alessandra.morri@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
via Daste e Spalenga n. 45

INDICE

Lotto: 001 - abitazione e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Abitazione.....	5
Corpo: box.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Abitazione.....	6
Corpo: box.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: Abitazione.....	12
Corpo: box.....	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: Abitazione.....	12
Corpo: box.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: Abitazione.....	12
Corpo: box.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Abitazione.....	12
Corpo: box.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: Abitazione.....	14
Corpo: box.....	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: Abitazione.....	15
Corpo: box.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
Corpo: Abitazione.....	16

Corpo: box	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri

Beni in **Bergamo (BG)**
via Daste e Spalenga n. 45

Lotto: 001 - abitazione e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Daste e Spalenga n. 45

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 58, particella 15972, subalterno 12, scheda catastale si, indirizzo via Daste e Spalenga sn, piano s1-1, comune Bergamo, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie Totale: 82 mq, rendita € 681,72 euro

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Daste e Spalenga n. 45

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 58, particella 15972, subalterno 115, scheda catastale si, indirizzo via Daste e Spalenga sn, piano s1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie 17 mq, rendita € 42,97 euro

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: centro di Bergamo.
Attrazioni paesaggistiche: Città alta.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di unità immobiliare, appartamento ad uso residenziale, posta al piano primo e interrato di un edificio situato nel Comune di Bergamo in via Daste e Spalenga n. 45 , di sei piani fuori terra e un interrato. All'immobile si accede esternamente tramite camminamento pedonale porticato e internamente tramite scala e ascensore condominiali.

L'abitazione, posta al piano primo, è internamente composta da soggiorno, angolo cottura, due bagni (uno direttamente accessibile dalla camera), due camere, disimpegno e un balcone il quale ospita un locale caldaia. Si fa presente che oltre all'abitazione è presente anche una cantina situata al piano interrato.

Si specifica che l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento e di serramenti interni ed esterni in legno. Il pavimento delle camere, del disimpegno e del soggiorno è di parquet in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: 1 e S1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio in generale si presenta in buone condizioni di manutenzione, l'ascensore del vano scala condominiale è funzionante.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: a battente materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: per le camere, il soggiorno e il disimpegno

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni e angolo cottura
-----------------------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	non è stato verificato il corretto funzionamento
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	riscaldamento a pavimento
<i>Note</i>	non è stato verificato il corretto funzionamento
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **box**

Trattasi di unità immobiliare ad uso box posta al piano interrato di un edificio situato nel Comune di Bergamo in via Daste e Spalenga n. 45, di sei piani fuori terra e un interrato.

All'autorimessa si accede tramite percorso carrabile e da scala condominiale che porta al corsello stesso.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 240 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio in generale si presenta in buone condizioni di manutenzione, l'ascensore del vano scala condominiale è funzionante.

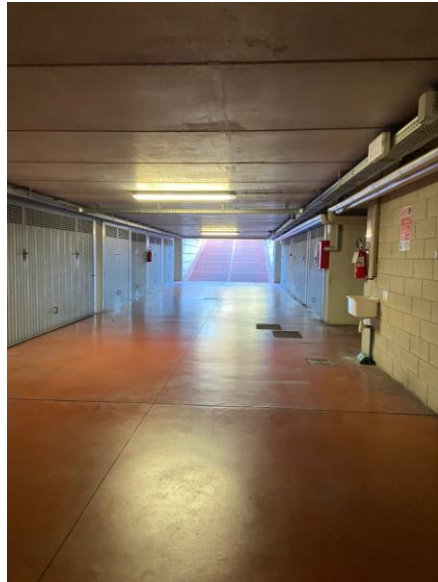
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Saracinesca materiale: alluminio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	non è stato verificato il corretto funzionamento
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Daste e Spalenga n. 45

Numero pratica: pdc oneroso n. 235-2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/07/2005 al n. di prot. 4110

NOTE: OMISSIS SPA

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Daste e Spalenga n. 45

Numero pratica: dia n. 1890

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n. 1 realizzazione edificio residenziale

Oggetto: variante
Presentazione in data 22/12/2005 al n. di prot. E0110104
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Daste e Spalenga n. 45

Numero pratica: dia n. 1975

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n. 2 realizzazione edificio residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/07/2007 al n. di prot. E0066404PG

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Daste e Spalenga n. 45

Numero pratica: agibilità n. 2645

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: certificato di agibilità

Per lavori: realizzazione edificio residenziale

Oggetto: agibilità

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2007 al n. di prot. E0089818 PG

NOTE: RILASCIATA PER SILENZIO ASSENSO

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Daste e Spalenga n. 45

Numero pratica: pdc oneroso n. 235-2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/07/2005 al n. di prot. 4110

NOTE: OMISSIS SPA

Dati precedenti relativi ai corpi: box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Daste e Spalenga n. 45

Numero pratica: dia n. 1890

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n. 1 realizzazione edificio residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2005 al n. di prot. E0110104

Dati precedenti relativi ai corpi: box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Daste e Spalenga n. 45

Numero pratica: dia n. 1975

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n. 2 realizzazione edificio residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/07/2007 al n. di prot. E0066404PG

Dati precedenti relativi ai corpi: box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Daste e Spalenga n. 45

Numero pratica: agibilità n. 2645

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: certificato di agibilità

Per lavori: realizzazione edificio residenziale

Oggetto: agibilità

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2007 al n. di prot. E0089818 PG

NOTE: RILASCIATA PER SILENZIO ASSENSO

Dati precedenti relativi ai corpi: box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Daste e Spalenga n. 45

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

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Daste e Spalenga n. 45

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Daste e Spalenga n. 45

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Daste e Spalenga n. 45

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Daste e Spalenga n. 45

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

Identificativo corpo: box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Daste e Spalenga n. 45

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al 12/12/2007. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS al 12/12/2007. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

ta; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 180.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 in data 23/03/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 27.016,22; Importo capitale: € 13.508,11; Note: tale ipoteca legale grava sulla quota di 1/2 del Sig. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) in data 12/09/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 95.366,78; Importo capitale: € 47.683,39; Note: tale ipoteca legale grava sulla quota di 1/2 del Sig. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO - 600 PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2017 ai nn. OMISSIS; SI DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' CHE LA CASA CONIUGALE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO CORRISPONDE AI DATI CATASTALI RIPORTATI NEL QUADRO B, COME DA ATTO DI ACQUISTO NOTAIO OMISSIS REPERTORIO NN.120108/39720 DEL 5/12/2007 TRASCRITTO A BERGAMO IL 12/12/2007 AI NN.76555/43768. SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' IN ESIZIONE AI SENSI DELL'ART.19 LEGGE 74/87 E CONFORMEMENTE AL ISPOSTO DELLA CORTE COSTITUZIONALE CON SENTENZA N.154 DEL 29/04/1999. OMISSIS E' NATO A SCHAERBEEK (BELGIO).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in data 08/06/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 456.950,08; Importo capitale: € 228.475,04; Note: tale ipoteca legale grava sulla quota di 1/2 del Sig. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE per la realizzazione del Piano attuativo "NE42"; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2005 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 180.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 in data 23/03/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 27.016,22; Importo capitale: € 13.508,11; Note: tale ipoteca legale grava sulla quota di 1/2 del Sig. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) in data 12/09/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 95.366,78; Importo capitale: € 47.683,39; Note: tale ipoteca legale grava sulla quota di 1/2 del Sig. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO - 600 PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2017 ai nn. OMISSIS; SI DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' CHE LA CASA CONIUGALE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO CORRISPONDE AI DATI CATASTALI RIPORTATI NEL QUADRO B, COME DA ATTO DI ACQUISTO NOTAIO OMISSIS REPERTORIO NN.120108/39720 DEL 5/12/2007 TRASCritto A BERGAMO IL 12/12/2007 AI NN.76555/43768. SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' IN ESIZIONE AI SENSI DELL'ART.19 LEGGE 74/87 E CONFORMEMENTE AL ISPOSTO DELLA CORTE COSTITUZIONALE CON SENTENZA N.154 DEL 29/04/1999. OMISSIS E' NATO A SCHAERBEEK (BELGIO).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in data 08/06/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 456.950,08; Importo capitale: € 228.475,04; Note: tale ipoteca legale grava sulla quota di 1/2 del Sig. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE per la realizzazione del Piano attuativo "NE42"; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2005 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 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: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Daste e Spalenga n. 45

Identificativo corpo: box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), via Daste e Spalenga n. 45

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Daste e Spalenga n. 45

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 616,83 euro (rendiconto 01-01-2022/31-12-2022).

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: 458,38 euro . Come comunicato in data 21-11-2023 dall'Amministratore condominiale Dott. OMISSIS

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 13,648

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

Identificativo corpo: box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), via Daste e Spalenga n. 45

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 60,10 euro (rendiconto 01-01-2022/31-12-2022).

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: 458,38 euro (comprese con abitazione). Come comunicato in data 21-11-2023 dall'Amministratore condominiale Dott. OMISSIS

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1,579

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: Abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
		82,00		82,00

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Abitazione 1. Cantina	Identificato al n. porta n. 4 Posto al piano interrato Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 7 mq Valore a corpo: € 0 Note: a corpo con il valore dell'abitazione
--------------------------	--

Identificativo corpo: box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

box	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si reputa opportuno vendere l'abitazione unitamente al box

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Daste e Spalenga n. 45

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), via Daste e Spalenga n. 45

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina Bergamo (BG), via Daste e Spalenga n. 45

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 180.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	82,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 180.000,00
Valore corpo			€ 180.000,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 180.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 180.000,00

**box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bergamo (BG), via Daste e Spalenga n. 45**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 18.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	17,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	82,00	€ 180.000,00	€ 180.000,00
box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 29.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 168.300,00

Valore diritto e quota € 168.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 168.300,00

24-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Morri