

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 227/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Studio in: OMISSIS

Fax: OMISSIS

Email: OMISSIS

Pec: OMISSIS

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
OMISSIS

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: OMISSIS

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: OMISSIS

Beni in **Bergamo (BG)**
OMISSIS

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24122, via OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Dalle visure catastali risulta che l'immobile è per un 1/4 intestato al sig- OMISSIS, DECEDUTO IN DATA 15/9/2016 IN BERGAMO, COMPRENDENTE LA QUOTA DI 1/4 DE LL'IMMOBILE, SITO IN BERGAMO, ALLA VIA BONOMELLI N. 11/A - ORA CIV. 13 , SITA AL NCEU DI DETTO COMUNE CAT. F, SEZIONE URBANA BO, FOGLIO 26 PAR TICELLA 2522 SUBALTERNO 13, la qui quota viene ripartita per 1/12 ciascuno ai sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS come risulta da nota di trascrizione ai nn. 44304/29343 dell'UPT di Bergamo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nata in [REDACTED] [REDACTED] per diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato in [REDACTED] [REDACTED] per diritto di proprietà per 1/4 OMISSIS (CF OMISSIS) nato in [REDACTED] [REDACTED] per diritto di proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS (CF OMISSIS) nato in [REDACTED] [REDACTED] per diritto di proprietà per 1/4, foglio 79, particella 2522, subalterno 13, indirizzo VIA GEREMIA BONOMELLI n. 11/A , piano 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 6, consistenza 6.5 vani, superficie Totale: 114 m2 Totale escluse aree scoperte: 112 m2, rendita € Euro 872,81

Derivante da: Variazione del 05/11/2014 Pratica n. BG0227935 in atti dal 05/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 143889.1/2014) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez bo fgl 26 pla 2522 sub 13 per allineamento mappe

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dai contatti intercorsi con lo OMISSIS per quanto riguarda il condominio denominato "Bonomelli 13" risulta che l'immobile oggetto di perizia rappresenta 17.385 millesimi di proprietà e 11.97 millesimi d'uso dell'ascensore e della scala B.

Confini: L'appartamento al piano secondo confina a nord-ovest con altra u.i., a sud-ovest si affaccia sul piazzale condominiale, a sud-est confina con altra u.i., mentre a sud ovest si affaccia verso il piazzale comune. La cantina al piano sotterraneo conina a nord-ovest con altra cantina, a nord-est si apre sul cor-

ridoio comune, a sud-est confina con altra cantina, a sud-ovest si affaccia verso l'intercapedine comune.
 Note: Nell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile oggetto di perizia risulta indicato come al fgl 26 pla 2522 sub 13, ante allineamento mappale. Dalle visure catastali risulta che l'immobile è per un 1/4 intestato al sig- OMISSIS, DECEDUTO IN DATA 15/9/2016 IN BERGAMO, COMPRENDENTE LA QUOTA DI 1/4 DE LL'IMMOBILE, SITO IN BERGAMO, ALLA VIA BONOMELLI N. 11/A - ORA CIV. 13 , SITA AL NCEU DI DETTO COMUNE CAT. F, SEZIONE URBANA BO, FOGLIO 26 PAR TICELLA 2522 SUBALTERNO 13, la qui quota viene ripartita per 1/12 ciascuno ai sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS come risulta da nota di trascrizione ai nn. 44304/29343 dell'UPT di Bergamo.

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile oggetto di perizia risulta indicato come al fgl 26 pla 2522 sub 13, ante allineamento mappale. Dalle visure catastali risulta che l'immobile è per un 1/4 intestato al sig- OMISSIS, DECEDUTO IN DATA 15/9/2016 IN BERGAMO, COMPRENDENTE LA QUOTA DI 1/4 DE LL'IMMOBILE, SITO IN BERGAMO, ALLA VIA BONOMELLI N. 11/A - ORA CIV. 13 , SITA AL NCEU DI DETTO COMUNE CAT. F, SEZIONE URBANA BO, FOGLIO 26 PAR TICELLA 2522 SUBALTERNO 13, la qui quota viene ripartita per 1/12 ciascuno ai sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS come risulta da nota di trascrizione ai nn. 44304/29343 dell'UPT di Bergamo.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale-servizi a traffico sostenuto con parcheggi con disco orario.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: vicinanza Stazione dei Treni e dei Bus.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali e servizi

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 civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento**

L'appartamento oggetto di perizia di colloca al secondo piano dell'edificio, con cantina al piano interrato, posto a Bergamo in via Via Geremia Bonomelli n. 13.

L'edificio in cui si colloca l'appartamento è composto da otto piani fuoriterza, collegati dalle scale comuni con ascensore. All'edificio si accede tramite portoncino direttamente da via Bonomelli e da due accessi carrali posti agli estremi del corpo edilizio e che consentono l'accesso al piazzale comune.

L'appartamento si compone di un ingresso/ disimpegno zona giorno, un soggiorno, un locale cucina, una sala pranzo, un bagno, due camere dal letto, un disimpegno zona notte, due balconi, e due ripostigli. Al piano primo interrato si colloca la cantina a cui si accede da un disimpegno collegato alle scale comuni tramite portoncino.

Superficie complessiva di circa mq **122,50**

E' posto al piano: secondo e sotterraneo

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: parzialmente 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione,

anche se sono presenti dei segni di degrado ed usura: i serramenti esterni e i caloriferi presentano porzioni con screpolature della vernice protettiva, i pavimenti mostrano in alcuni punti tracce di usura e microfessure e il pavimento ligneo della zona notte presenta in prossimità della valvola di un calorifero degli elementi ammalorati, l'intonaco interno soprattutto nelle pareti della cucina e delle camere presenta delle fessure superficiali con tracce di distacco dell'intonaco e segni di vecchie infiltrazioni oggi asciutta.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: buone Note: I serramenti presentano la vernice di protezione in alcuni punti scrostata e le tapparelle in legno mostrano delle zone ammalorate per l'esposizione agli agenti atmosferici.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato con parti in vetro/specchio condizioni: buone Note: Le porte presentano la vernice di protezione in alcuni punti scrostata.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone Note: presenta piccole crepe e porzioni usurate anche per effetto degli agenti atmosferici
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Zona giorno ad esclusione della cucina
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: presenta piccole crepe e porzioni usurate
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone Note: presenta piccole crepe e porzioni usurate, in una camera presenta degli elementi ammalorati in prossimità della valvola di un calorifero.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: cantina
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: presenta piccole crepe e porzioni usurate
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia con alcune canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare Riferito limitatamente a: cantina

<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: da ristrutturare e collaudare Note: I termosifoni presentano delle porzioni del rivestimento protettivo in vernice scrostata. In bagno è installato un boiler elettrico che al momento del sopralluogo risultava staccato, sia nella parte elettrica sia nei collegamenti idraulici, e quindi non più attivo
----------------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	parzialmente 2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato
<i>Stato impianto</i>	da mantenere
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	parzialmente 2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	In bagno è installato un boiler elettrico che al momento del sopralluogo risultava staccato, sia nella parte elettrica sia nei collegamenti idraulici, e quindi non più attivo. Nel balcone della cucina è presente una caldaia a metano.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.E. n. 2087

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 13/12/1963 al n. di prot. 2087

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1967 al n. di prot. 3855

NOTE: A questo provvedimento si sono susseguiti come rinnovo o variante: Licenza Edilizia n. 2731 del 05/11/1964, richiesta del, 12/10/1964 per rinnovo ed intestata a OMISSIS Licenza Edilizia n. 3477 del 27/10/1965, richiesta de 13/10/1965 per rinnovo per rinnovo ed intestata a OMISSIS Licenza Edilizia n. 3627 del 20/01/1966, richiesta del 07/01/1966 per rinnovo ed intestata al OMISSIS Licenza Edilizia n. 4392 del 25/01/1967, richiesta del 13/01/1966 per variante ed intestata al OMISSIS Licenza Edilizia n. 4475 del 08/03/1967, richiesta del 14/02/1967 per variante ed intestata al OMISSIS Nell'iter di queste procedure è stato richiesto il parere dei Vigili del Fuoco n. 2834 del 04/10/1963 con parere favorevole n.2411 del 21/07/1965. Negli anni successivi si sono susseguite delle procedure che interessano altri immobili nel condominio e le parti comuni: Variante licenza 5505; variante licenza 5851; Variante licenza 5868; rifacimento intonaci facciata licenza 10675/1976; rifacimento tetto licenza 7419/198; Formazione locale deposito condono 3138/1991

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24122, via OMISSIS

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

Note: Da quanto emerso dalle ricerche presso il Comune di Bergamo e a seguito del sopralluogo, si dichiara che l'immobile risulta conforme alle procedure edilizie.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24122, via OMISSIS

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio comunale 14-05-2010, n. 86
Ambito:	TESSUTO SEMIAPERTO AD ALTA DENSITÀ (AD2)
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto ad isolati parzialmente chiusi, composti dall'aggregazione di edifici in linea o a corte pluripiano con fronte su strada discontinuo, altezza variabile generalmente superiore ai cinque piani fuori terra, spazi di penetrazione destinati agli accessi carrabili e/o pedonali, aree di pertinenza privata comunicanti con la strada attraverso androne e/o aperte. Presenta prevalente destinazione Oresidenziale, spesso concentrata lungo il fronte stradale principale, a tratti profondamente rimodellato, con possibile presenza di attività di tipo misto, in prevalenza commerciale e/o artigianale, al piano terra e terziarie ai piani superiori. I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti: Ef = 1,60 (mq/mq) H = 5 piani RC = 35% Ip = 30% Da = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti Dar = 1 arbusto/100 mq
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ef = 1,60 (mq/mq)
Rapporto di copertura:	RC = 35%
Altezza massima ammessa:	H = 5 piani
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Per quanto sopra descritto l'immobile oggetto di perizia è conforme alle prescrizioni del PGT corrente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24122, via OMISSIS

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

Note: L'immobile è conforme alle visure e planimetrie catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/05/1991 al 05/09/1997. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/05/1997 al 16/01/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/01/2008 al 11/06/2022. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/06/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Atto a garanzia di mutuo fondiario ; A rogito di OMISSIS in data 16/01/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 315000; Importo capitale: € 175000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a -bergamo in data 22/06/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 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: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via OMISSIS

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2517.60.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Opere straordinarie della gestione 21/22: 393,09 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 26086.82 €. Dai contatti intercorsi con lo OMISSIS amministratore del condominio denominato "Bonomelli 13", risulta che le spese condominiali scadute ed insolute ammontano a 26086.82 €. Gli attuali proprietari stanno rientrando da un passivo iniziale nella gestione 2021/2022 pari a 23604.78 €, a cui vanno sommate le spese straordinarie di 393.09 € e di cui, nella gestione 21/22, sono state versate 3577.52 €. Per il preventivo 22/23 l'ammontare delle spese a carico dell'unità immobiliare

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dai contatti intercorsi con lo OMISSIS per quanto riguarda il condominio denominato "Bonomelli 13" risulta che l'immobile oggetto di perizia rappresenta 17.385 millesimi di proprietà e 11.97 millesimi d'uso dell'ascensore e della scala B.

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: L'immobile risulta essere stato certificato con APE 1602400486012, del 15/10/2012 ormai scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER. L'APE interessava anche i subb. 57, 32, 710, 702, 55, 50, 35, 19, 60, 56, 43, 41, 33, 28, 25, 6, 40, 38, 37, 36, 15, 58, 47, 17, 62, 54, 53, 39, 30, 24, 22, 18, 16, 11, 10, 61, 59, 51, 49, 48, 42, 26, 20, 14, 13, 12, 703, 44, 29, 23, 21. Dalle indagini condotte presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Lombardia non risulta che sia stato ancora rinnovato.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	111,20	1,00	111,20
balconi	sup lorda di pavimento	7,10	0,33	2,34
Cantina	sup lorda di pavimento	4,20	0,50	2,10
		122,50		115,64

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: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: Centrale B4

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2250

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

La valutazione adotterà il procedimento di stima del valore Venale determinato con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), OMISSIS**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 205.550,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	111,20	€ 2.250,00	€ 250.200,00
balconi	2,34	€ 2.250,00	€ 5.265,00
Cantina	2,10	€ 2.250,00	€ 4.725,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 260.190,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 21.00%			€ -54.639,90
Valore corpo			€ 205.550,10
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 205.550,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 205.550,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	115,64	€ 205.550,10	€ 205.550,10

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 26.086,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 179.500,00
Valore diritto e quota	€ 179.463,28

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 179.500,00
---	---------------------

04-11-2023

L'Esperto alla stima
OMISSIS