

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 137/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Codice fiscale: DNSFBA67D13A794F
Studio in: Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano
Telefono: 035 825323
Fax: 035 827799
Email: architetto.danesi@gmail.com
Pec: fabio.danesi@archiworldpec.it

Beni in **Caravaggio (BG)**
Località/Frazione

INDICE

Lotto: 001 - appartamento con autorimessa

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-12-2023 alle 10.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervento: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi

Data nomina: 07-06-2023

Data giuramento: 09-06-2023

Data sopralluogo: 06-10-2023

Cronologia operazioni peritali: Il CTU, a seguito del giuramento, ha contattato gli esecutati e ha effettuato il sopralluogo presso i luoghi oggetto della presente procedura esecutiva

Beni in Caravaggio (BG)

Lotto: 001 - appartamento con autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (PA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà 1/2 OMISSIS, nata a OMISSIS (MI) il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà 1/2, foglio 54, particella 12111, subalterno 13, scheda catastale Protocollo n. BG0277042 del 06/12/2006, indirizzo via Spartaco n. 69, scala A, piano 1, comune Caravaggio, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 78 mq; Totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita € 371,85

Derivante da: Atto del 16/02/2007, Pubblico Ufficiale [REDACTED], Sede OMISSIS (BG), Repertorio n. 68923 - COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 6693.1/2007, Reparto PI di Bergamo, in atti da 26/02/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Al subalterno 13 compete la quota parte del mappale 12111 sub 1 (BCNC costituito da Ingresso carrale, scivolo, corsello, scale di emergenza, locale autoclave, zona contatori, aree a parcheggio) comune a tutti i subalterni, e la quota parte del mappale 12111 sub 3 (BCNC costituito da ingresso pedonale, atrio, vano scala, ascensore, locale macchina ascensore, locale immondezzaio) comune ai sub 8-9, dal 11 al 20, 701-702. Le tabelle millesimali dell'intero complesso condominiale sono state allegate alla scrittura privata autenticata in data 30/01/2007 al n. 68671 di repertorio notaio [REDACTED], registrata a Treviglio il 1 febbraio 2007 al n. 411 serie T e trascritta a Bergamo il 05/02/2007 ai nn. 7512/4543 e ai nn. 7513/4544.

Confini: CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO: altra proprietà, vano scala mappale 12111 sub. 3, altra proprietà, affaccio su via Spartaco

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (PA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà 1/2 OMISSIS, nata a OMISSIS (MI) il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà 1/2, foglio 54, particella 12111, subalterno 87, scheda catastale Protocollo n. BG0277042 del 06/12/2006, indirizzo via Spartaco n. 69, piano S1, comune Caravaggio, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 20 mq, rendita € 34,40

Derivante da: Atto del 16/02/2007, Pubblico Ufficiale [REDACTED], Sede OMISSIS (BG), Repertorio n. 68923 - COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 6693.1/2007, Reparto PI di Bergamo, In atti

da 26/02/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Al subalterno 87 compete la quota parte del mappale 12111 sub 1 (BCNC costituito da ingresso carrale, scivolo, corsello, scale di emergenza, locale autoclave, zona contatori, aree a parcheggio) comune a tutti i subalterni. Le tabelle millesimali dell'intero complesso condominiale sono state allegate alla scrittura privata autenticata in data 30/01/2007 al n. 68671 di repertorio notaio ██████████ registrata a Treviglio il 1 febbraio 2007 al n. 411 serie T e trascritta a Bergamo il 05/02/2007 ai nn. 7512/4543 e ai nn. 7513/4544.

Confini: CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO: corsello, altra proprietà, altra proprietà, altra proprietà

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

Si è rilevata la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato in zona semicentrale, ben servita dalle arterie stradali locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia statale (ordinaria), biblioteca comunale (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Fontanelle Brancaleone.

Attrazioni storiche: Santuario di Caravaggio - Santa Maria del fronte.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A35 BreBeMi 6,1 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento è posto al piano primo di un complesso costituito da quattro piani fuori terra e uno interrato, denominato Condominio Residenza Le Terrazze.

Si accede all'appartamento mediante una scala comune con altre unità immobiliari. Il complesso è dotato di ascensore.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e n. 2 camere.

L'appartamento è inoltre provvisto di balcone, al quale si accede dalla zona giorno.

Superficie complessiva di circa mq **82,60**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a.

	condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Note: con zanzariere
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona giorno, disimpegno e bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Impianti	
<i>Ascensore</i>	condizioni: buone conformità: non rilevato
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: predisposizione
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo

	alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
--	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



esterno



zona giorno



bagno



camera



camera 2

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: n. 33/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: demolizione e ricostruzione

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Rilascio in data 22/11/2004 al n. di prot. 29057

Abitabilità/agibilità in data 29/01/2007 al n. di prot. 2606

NOTE: Domanda di agibilità presentata in data 29/01/2007 al Prot. n. 2606. Certificato di agibilità non rilasciato per silenzio assenso

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 56 del 19/12/2019. e pubblicata sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi - n. 22 del 27/05/2020 - VARIANTE N. 2 al PGT
Zona omogenea:	Zone residenziali - Ambito di consolidamento allo stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 31
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:	60%
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	12,50 ml - max 14,00 ml con delibera in caso di Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 457/78
Volume massimo ammesso:	quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in

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

Note: si è verificata e si dichiara la regolarità catastale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2004**. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2004**. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2004**. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2004**. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2004**. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2004**. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/11/2004 al 16/02/2007. 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 26/11/2004 al 16/02/2007. 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 26/11/2004 al 16/02/2007. 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 26/11/2004 al 16/02/2007. 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 26/11/2004 al 16/02/2007. 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 26/11/2004 al 16/02/2007. 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 16/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 16/02/2007 ai nn. OMISSIS in data 22/02/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca legale concesso con atto ai rogiti di Equitalia Esatri spa -agente della riscossione; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2008 ai nn. OMISSIS in data 09/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50593.82; Importo capitale: € 25296.91; Note: L'iscrizione NN 37449/7326 del 09/06/2008 contro OMISSIS, nato a OMISSIS (PA) il OMISSIS c.f. OMISSIS, grava su: - quota di 1/2 di piena proprietà del bene in OMISSIS (BG) identificato catastalmente al foglio 54, mappale 12111 subalterno 13 - quota di 1/2 di piena proprietà del bene in OMISSIS (BG) identificato catastalmente al foglio 54, mappale 12111 subalterno 87 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: agenzia delle entrate - riscossione; A rogito di OMISSIS in data 19/01/2022 ai nn. OMISSIS in data 20/01/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 341621,60; Importo capitale: € 170810,80; Note: L'iscrizione NN 3037/397 del 20/01/2022 contro OMISSIS, nato a OMISSIS (PA) il OMISSIS c.f. OMISSIS, grava su: - quota di 1/2 di piena proprietà del bene in OMISSIS (BG) identificato catastalmente al foglio 54, mappale 12111 subalterno 13 - quota di 1/2 di piena proprietà del bene in OMISSIS (BG) identificato catastalmente al foglio 54, mappale 12111 subalterno 87 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili; A rogito di OMISSIS in data 07/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con 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: Appartamento con autorimessa

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caravaggio (BG),

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non definibili.

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: non definibili. Lo scrivente, al fine di individuare le eventuali spese condominiali scadute e insolute alla data della presente perizia, ha inoltrato formale richiesta all'amministratore di condominio [REDACTED] (iscrizione A.N. AMM.I. n. [REDACTED]). In seguito a numerose richieste inevase, lo scrivente è riuscito a contattare il [REDACTED] il quale ha dichiarato di non essere più amministratore del condominio Residenza Le Terrazze, e ha fornito i dati del nuovo amministratore di condominio nominato (Studio Arcadia). Si è quindi proceduto a contattare il nuovo amministratore e a inoltrare formale richiesta allo stesso. Tuttavia il nuovo Amministratore di Condominio ha risposto di non aver ancora ricevuto alcun materiale dal precedente amministratore, e di non essere quindi in possesso dei dati richiesti. Pertanto lo scrivente non ha la possibilità di determinare le eventuali spese condominiali scadute e insolute alla data della presente perizia.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Al subalterno 13 compete la quota parte del mappale 12111 sub 1 (BCNC costituito da ingresso carrale, scivolo, corsello, scale di emergenza, locale autoclave, zona contatori, aree a parcheggio) comune a tutti i subalterni, e la quota parte del mappale 12111 sub 3 (BCNC costituito da ingresso pedonale, atrio, vano scala, ascensore, locale macchina ascensore, locale immondezzaio) comune ai sub 8-9, dal 11 al 20, 701-702. Al subalterno 87 compete la quota parte del mappale 12111 sub 1 (BCNC costituito da ingresso carrale, scivolo, corsello, scale di emergenza, locale autoclave, zona contatori, aree a parcheggio) comune a tutti i subalterni. Le tabelle millesimali dell'intero complesso condominiale sono state allegate alla scrittura privata autenticata in data 30/01/2007 al n. 68671 di repertorio notaio [REDACTED], registrata a Treviglio il 1 febbraio 2007 al n. 411 serie T e trascritta a Bergamo il 05/02/2007 ai nn. 7512/4543 e ai nn. 7513/4544.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'appartamento è posto al piano primo di un immobile dotato di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non si è rilevata la presenza di particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

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 si è rilevata la presenza di vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Non si è rilevata la presenza di cause in corso né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella presente sezione sono state inserite le superfici dell'appartamento che si sviluppa al piano primo, compreso il balcone. Il box di proprietà degli esecutati e oggetto della presente procedura esecutiva è stato valorizzato a corpo come accessorio dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
Balcone	sup lorda di pavimento	6,60	0,33	2,18
		82,60		78,18

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:

Appartamento con autorimessa
1. Box

Identificato al n. mappale 12111 sub. 87
Posto al piano interrato
Composto da un vano
Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq mq
Destinazione urbanistica: Garage

Valore a corpo: € 12000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caravaggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Caravaggio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2023, semestre 1, comune di Caravaggio, zona periferica/stadio/zona esterna centro storico, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 950 €/mq, massimo 1400 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2022, edizione 28: Comune di Caravaggio, immobili Recenti (5-20 anni): valore minimo 1.200,00 €/mq, valore massimo 1.600,00 €/mq...

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento con autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Caravaggio (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.634,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano primo	76,00	€ 1.300,00	€ 98.800,00
Balcone	2,18	€ 1.300,00	€ 2.834,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.634,00
Valore corpo			€ 101.634,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 113.634,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.634,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			<i>dio ponderale</i>	<i>quota</i>
Appartamento con autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	78,18	€ 113.634,00	€ 113.634,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.681,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 107.952,30
Valore diritto e quota	€ 107.952,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 107.952,30
---	---------------------

Allegati

- 1_Estratto atto di matrimonio
- 2_Visura catastale storica
- 3_Scheda catastale
- 4_Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- 5_Atto di compravendita
- 6_Documentazione Fotografica
- 7_Dichiarazione Amministratore di Condominio

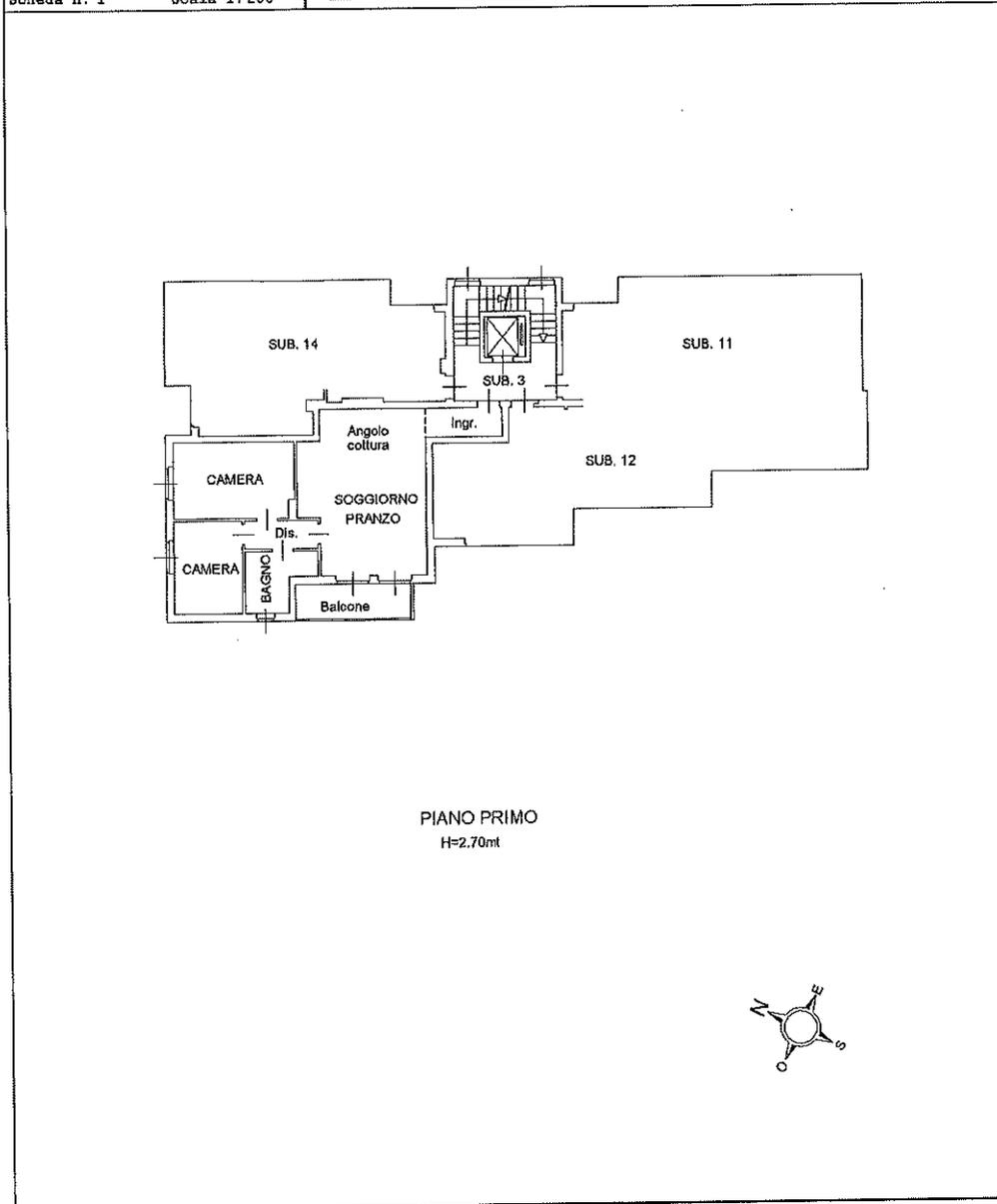
18-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Danesi

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0277042 del 06/12/2006		Allegato 3
Planimetria di u.i.u. in Comune di Caravaggio		
Via Spartaco		civ. 69
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione:		[REDACTED]
Foglio: 54		Iscritto all'albo:
Particella: 12111		Architetti
Subalterno: 13		Prov. Bergamo
		N. 172

Scheda n. 1 Scala 1:200



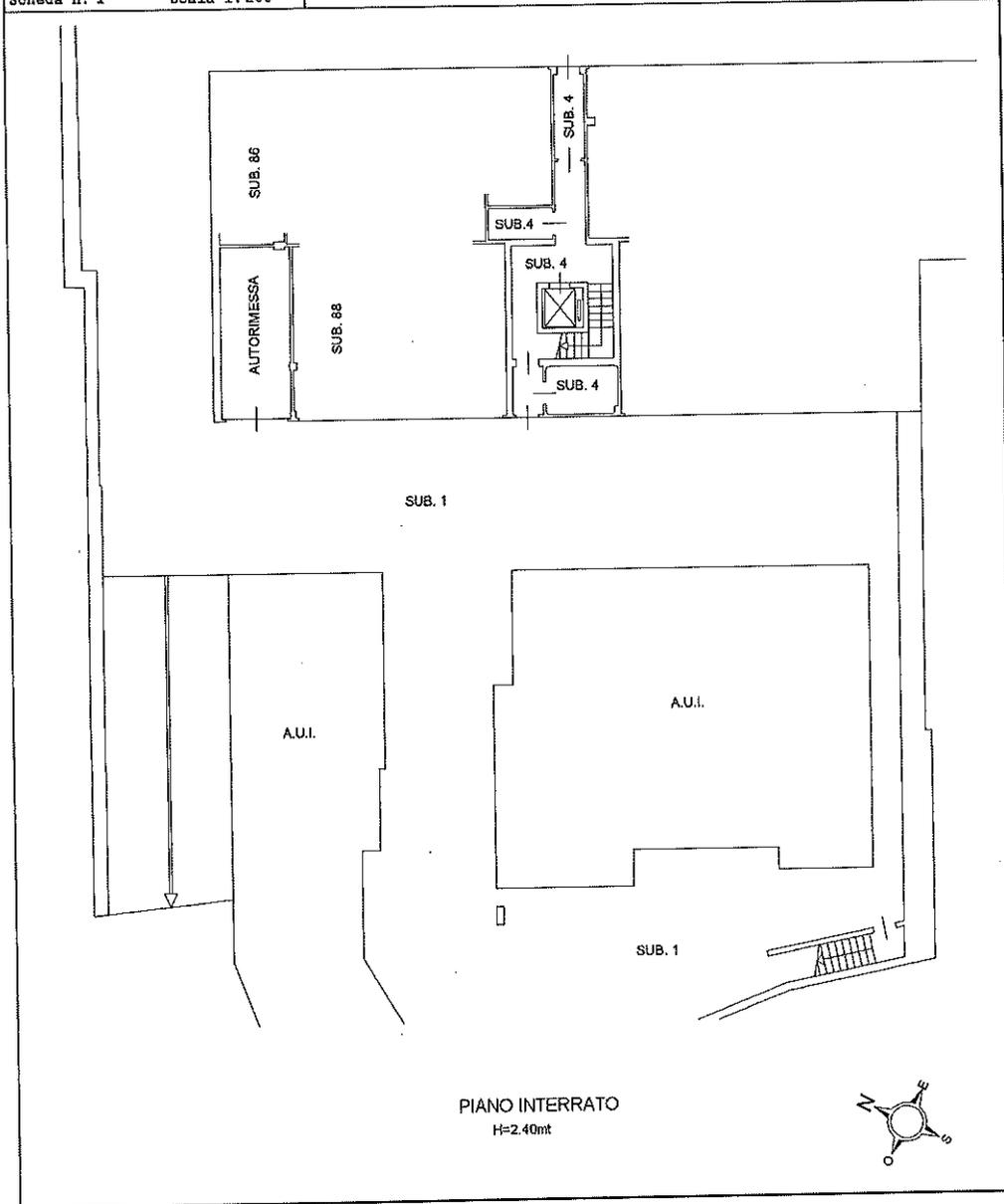
mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2023 - Comune di CARAVAGGIO(B731) - < Foglio 54 - Particella 12111 - Subalterno 13 >
VIA SPARTACO n. 69 - Scala Piano 1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0277042 del 06/12/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Caravaggio	
Via Spartaco	civ. 69
Identificativi Catastali:	Completata da: [REDACTED]
Sezione:	Iscritta all'albo:
Foglio: 54	Architetti
Particella: 12111	Prov. Bergamo
Subalterno: 87	N. 172

Scheda n. 1 Scala 1:200



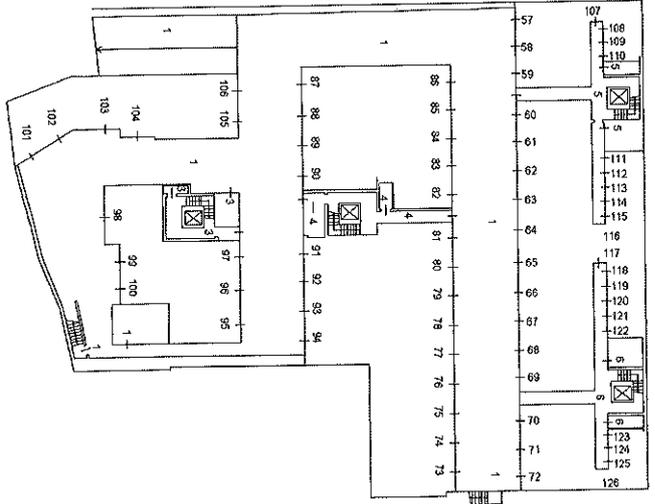
part. 01

Carasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2023 - Comune di CARAVAGGIO(B731) - < Foglio 54 - Particella 12111 - Subalterno 87 >
VIA SPARTACO n. 69 Piano S1

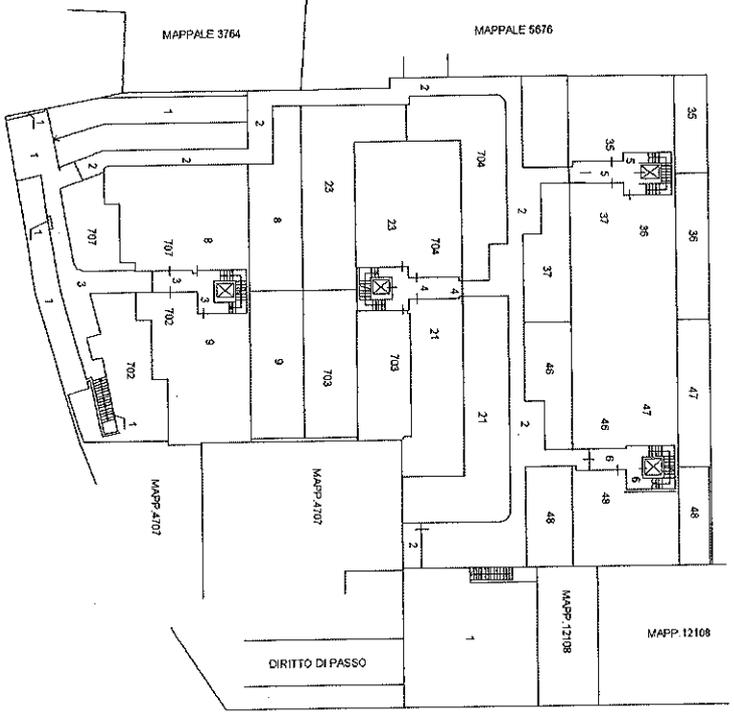
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Bergamo

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: [REDACTED]	Iscritto all'Albo: Architetti	Prov. [REDACTED]	N. [REDACTED]
Comune di Caravaggio	Sezione: [REDACTED]	Foglio: 54	Protocollo n. BG0079407 del 13/05/2021	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Particella: 12111	del	Scala 1 : 500
			Tipo Mappale n.	

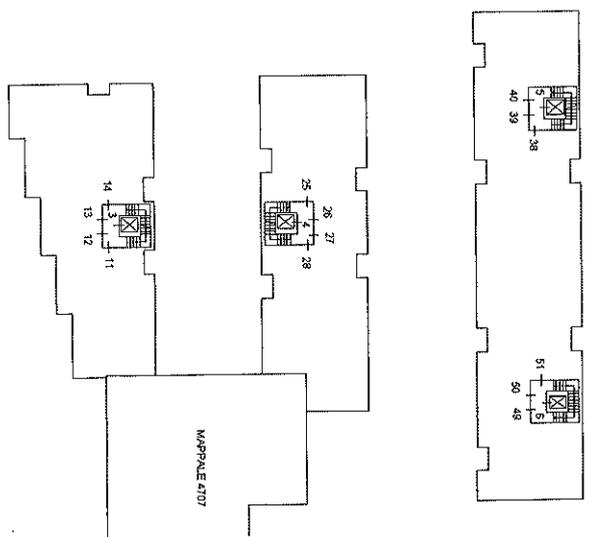
Allegato 4



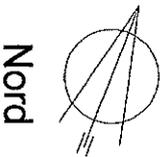
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA

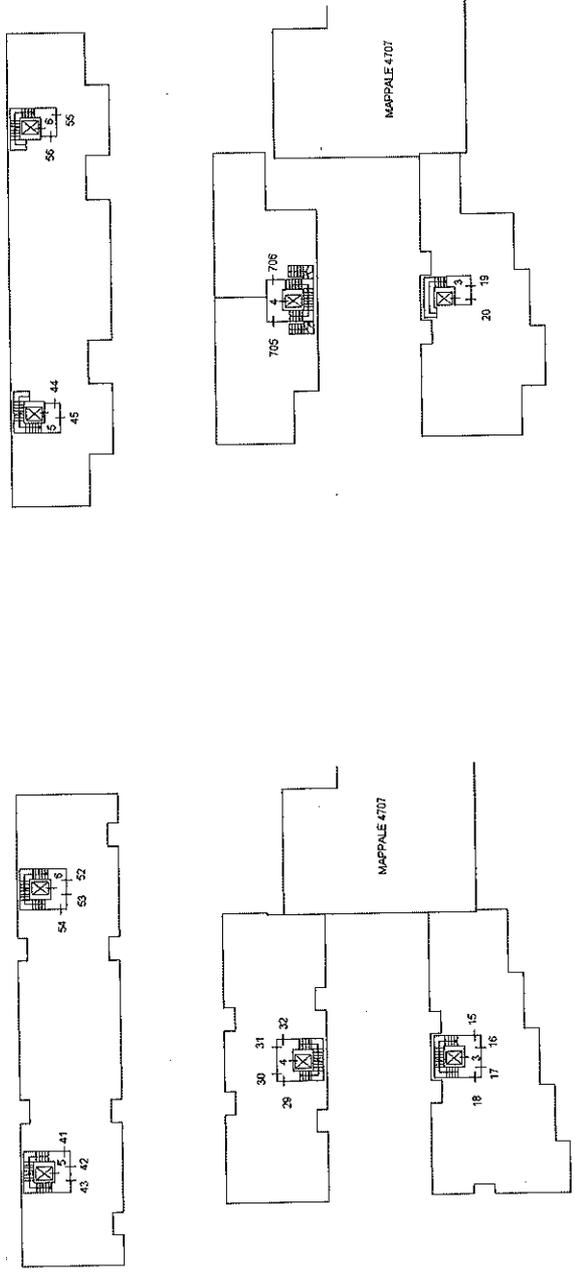


PIANO PRIMO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Bergamo

ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da	Iscritto all'albo: Architetti	Prov.	N.
Comune di Caravaggio	Sezione:	Foglio: 54	Protocollo n. BG0079407	del 13/05/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del		
		Scala 1 : 500		



PIANO TERZO

PIANO SECONDO

