

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 467/2020

PROMOSSA DA

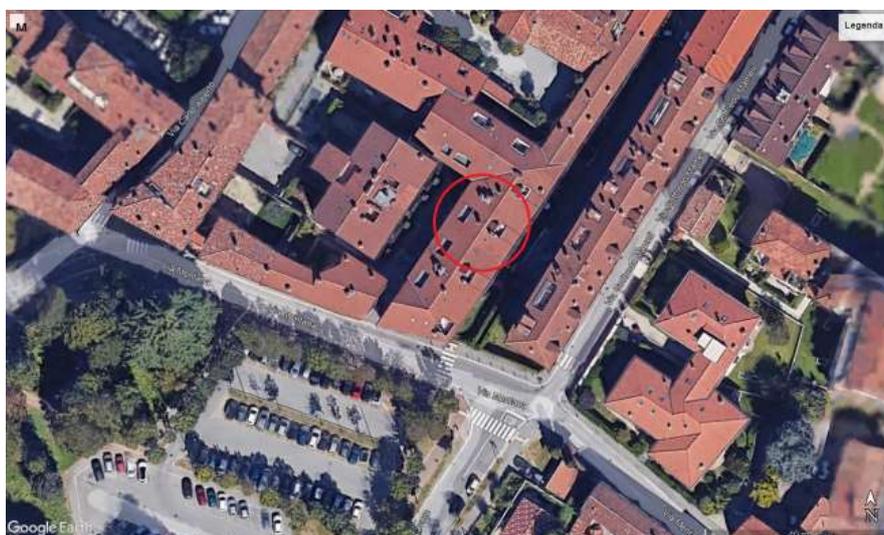
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza
Codice fiscale: MZZLCU58R06A794Z
Studio in: Via San Pietro 35 - 24022 Alzano Lombardo
Telefono: 035-657826
Email: info@studiomazzald.it
Pec: lucio.mazza@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Colognola**
Via Mentana, 6

INDICE

Lotto: 1 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: APPARTAMENTO	5
Corpo: AUTORIMESSA	5
Corpo: CANTINA	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: APPARTAMENTO	6
Corpo: AUTORIMESSA	7
Corpo: CANTINA	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: APPARTAMENTO	8
Corpo: AUTORIMESSA	8
Corpo: CANTINA	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: APPARTAMENTO	8
Corpo: AUTORIMESSA	8
Corpo: CANTINA	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: APPARTAMENTO	9
Corpo: AUTORIMESSA	9
Corpo: CANTINA	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA e CANTINA	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: APPARTAMENTO	10
Corpo: AUTORIMESSA	10
Corpo: CANTINA	10

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: APPARTAMENTO	12
Corpo: AUTORIMESSA	12
Corpo: CANTINA	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
Corpo: APPARTAMENTO	13
Corpo: AUTORIMESSA	13
Corpo: CANTINA	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi	13
Adeguamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-09-2021 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza

Data nomina: 27-11-2020

Data giuramento: 30-11-2020

Data sopralluogo: 17-02-2021

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Colognola**
Via Mentana, 6

Lotto: 1 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Colognola, Via Mentana, 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 101, particella 2559, subalterno 869, indirizzo Via Mentana 6, piano 1, comune Bergamo, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 VANI, superficie 116 MQ, rendita € 621,04

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

I dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Colognola, Via Mentana, 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 101, particella 2559, subalterno 763, indirizzo Via Mentana 6, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 MQ, superficie 17 MQ, rendita € 44,11

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

I dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti

Identificativo corpo: CANTINA.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Colognola, Via Mentana, 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: foglio 101, particella 2559, subalterno 876, indirizzo Via Mentana 6, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 4, consistenza 3 MQ, rendita € 10,38**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**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'immobile è posto al piano primo del complesso residenziale denominato "Condominio Residenza il Borgo"; l'accesso avviene dal cortile quale passaggio pedonale comune a tutti i lotti di fabbrica

L'immobile è composto da soggiorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni completo di sanitari, 1 loggiato e 1 balcone

Il pavimento del soggiorno, cucina e disimpegno e camera fronte loggiato sono in lastre di marmo Botticino, le altre due camere sono in legno; Pavimento e rivestimento bagno padronale in lastre di marmo Botticino; il bagno di servizio in marmo Botticino e rivestimento in gres ceramizzato. I serramenti esterni dei locali posti fronte loggiato sono in legno con vetrocamera protetti da persiane in legno. I locali sul fronte Est hanno ante in legno di oscuramento interne. I soffitti sono con perlinatura e travi in legno a vista.

Le porte interne in legno tamburato rivestite con pannello di legno liscio. L'impianto elettrico è completo ed è presente videocitofono. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta all'esterno sul loggiato con elementi radianti in alluminio. I locali presentano pareti intonacate al civile, sono tinteggiate con idropittura. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Superficie complessiva di circa mq **148,00**E' posto al piano: **PRIMO**L'edificio è stato costruito nel: **2002**L'unità immobiliare è identificata con il numero: **1/A9**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,90**L'intero fabbricato è composto da n. **6** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **2****Stato di manutenzione generale:** buono**Condizioni generali dell'immobile:** Buono**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2002
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo con caldaia a gas
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2002

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

Autorimessa provvista di basculante in lamiera zincata a caldo e pavimentazione in battuto di cemento

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

E' posto al piano: PRIMO INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5/E50; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2002
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **CANTINA**

Cantina provvista di porta in lamiera zincata a caldo e pavimentazione in battuto di cemento

Superficie complessiva di circa mq **3,00**

E' posto al piano: PRIMO INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5/E51; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2002
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Colognola, Via Mentana, 6****Numero pratica: 3002/01**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione Comparto di Via Mentana - Operazioni RU2-4.5-4.12

Oggetto: Ristrutturazione

Abitabilità/agibilità in data 12/03/2008 al n. di prot. 8892

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA e CANTINA**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Colognola, Via Mentana, 6**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stato realizzato il disimpegno tra soggiorno e la zona notte (vedasi ALL. 2/D) non realizzato ma indicato negli elaborati di concessione edilizia e relative varianti. (Vedasi ALL. 2/D)

Regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria per modifiche interne

Oneri di regolarizzazione	
Pratica Edilizia in Sanatoria	€ 1.000,00
Sanzione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Colognola, Via Mentana, 6**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Conforme

Identificativo corpo: CANTINA.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Colognola, Via Mentana, 6**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Conforme

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Colognola, Via Mentana, 6**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
--------------------------------	------------------------------

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Colognola, Via Mentana, 6**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
--------------------------------	------------------------------

Identificativo corpo: CANTINA.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Colognola, Via Mentana, 6**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
--------------------------------	------------------------------

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Colognola, Via Mentana, 6**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale in essere non corrisponde allo stato di fatto in quanto nella stessa risulta graficamente presente il disimpegno tra soggiorno e la zona notte (vedasi ALL. 2/D) non realizzato ma indicato negli elaborati di concessione edilizia e relative varianti .

Regularizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale previa pratica edilizia in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento Catastale	€ 250,00
Totale oneri: € 250,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Colognola, Via Mentana, 6**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Conforme

Identificativo corpo: CANTINA.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Colognola, Via Mentana, 6**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Conforme

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 28/05/0092**. 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 **proprietario/i ante ventennio al 16/11/1992**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/06/2001**. 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 28/05/1992 al 22/04/2002. 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 16/11/1992 al 22/04/2002. 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 08/06/2001 al 22/04/2002. 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 22/04/2002 al 14/09/2004. In forza di atto di fusione societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/09/2004 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

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA e CANTINA

Titolare/Proprietario:

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA e CANTINA

Titolare/Proprietario:

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA e CANTINA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSISOMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 08/01/2002; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3098741,40; Importo capitale: € 1549370,70.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSISOMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/12/2001; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/01/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4957986,23; Importo capitale: € 2478993,12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSISOMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2003; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/12/2014 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/10/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA e CANTINA

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 Bergamo (BG), Via Mentana, 6

Nessuno

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), Via Mentana, 6

Nessuno

Identificativo corpo: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Mentana, 6

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), Via Mentana, 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedi allegato n. 5

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. € 1.553,96 complessivi. Spese condomin-

iali insolute comunicate dall'attuale amministrazione.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Come da comunicazioni da parte dell'attuale amministrazione i mill.mi di proprietà risultano pari a 21,302

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), Via Mentana, 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Come da comunicazioni da parte dell'attuale amministrazione i mill.mi di proprietà risultano pari a 2,532

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 risultano in essere Procedure di Esproprio per Pubblica Utilità

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Mentana, 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Come da comunicazioni da parte dell'attuale amministrazione i mill.mi di proprietà risultano pari a 0,435

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 risultano in essere Procedure di Esproprio per Pubblica Utilità

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	107,00	1,00	107,00
Loggiato	sup lorda di pavimento	33,00	0,40	13,20
Balcone	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
		148,00		122,84

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: 2/2020

Zona: Colognola al Piano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	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: Autorimesse

Identificativo corpo: CANTINA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
		3,00		3,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Al fine di una più appetibile commercializzazione non si ritiene di dividere i beni di cui al LOTTO UNICO

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: APPARTAMENTO**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), Via Mentana, 6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Bergamo (BG), Via Mentana, 6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Mentana, 6

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - OMI

- Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo

- Agenzie Immobiliari

- Indagini di Mercato.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), Via Mentana, 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 233.396,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	107,00	€ 1.900,00	€ 203.300,00
Loggiato	13,20	€ 1.900,00	€ 25.080,00
Balcone	2,64	€ 1.900,00	€ 5.016,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 233.396,00
Valore corpo			€ 233.396,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 233.396,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 233.396,00

AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]
Bergamo (BG), Via Mentana, 6

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 17.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	17,00		
Stima a corpo			€ 17.000,00
Valore corpo			€ 17.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.000,00

CANTINA. Magazzini e locali di deposito [C2]
Bergamo (BG), Via Mentana, 6

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	3,00		
Stima a corpo			€ 2.500,00
Valore corpo			€ 2.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.500,00

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]	122,84	€ 233.396,00	€ 233.396,00
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	17,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
CANTINA	Magazzini e locali di deposito [C2]	3,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.250,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 252.896,00

Valore diritto e quota € 252.896,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **252.896,00**

Allegati

allegato 1: CARTOGRAFIA

allegato 2: ELABORATI GRAFICI

allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE

allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

allegato 5: DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI

30-08-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Lucio Mazza