

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 495/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Colori  
**Codice fiscale:** CLRNDR72A27A794F  
**Studio in:** Via Roma 86 - Ponte S. Pietro  
**Telefono:** 035612296  
**Fax:** 035612296  
**Email:** arch.andreacolori@gmail.com  
**Pec:** andrea.colori@archiworldpec.it

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
Località/Frazione  
via Roma, 32

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19 .....	5
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 40.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19 .....	6
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 40.....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19 .....	9
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 40.....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19 .....	10
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 40.....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19 .....	10
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 40.....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19 .....	11
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 40.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19 .....	12
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 40.....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
Corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19 .....	13
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 40.....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13

Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11-04-2024 alle 10.45  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Colori  
**Data nomina:** 27-10-2023  
**Data giuramento:** 08-11-2023  
**Data sopralluogo:** 26-01-2024

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
via Roma, 32

## **Lotto: 001**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma, 32**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 6, particella 1026, subalterno 19, indirizzo VIA ROMA, SNC, piano 3, comune TERNO D'ISOLA, categoria A/2, classe 1, consistenza 5.5 VANI, superficie 97 MQ., rendita € 454.48

Confini: - dell'appartamento: da un lato appartamento di proprietà di terzi, da secondo lato disimpegno comune, da terzo lato prospetto su cortile, salvo altri; - del ripostiglio: da un lato unità immobiliare di proprietà di terzi, da secondo lato corridoio comune, da terzo lato unità immobiliare di proprietà di terzi, salvo altri; - dell'autorimessa: per due lati cortile, da terzo lato unità immobiliare di proprietà di terzi, salvo altri.

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

C'è corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento salvo i n° dei vani riportati dell'appartamento che sono 5.5 invece di 6.5 riportati sull'atto stesso di pignoramento

*Note generali: Si richiamano, le condizioni e le servitù contenute o richiamate nell'atto per Notaio Modesto Bosisio in data 12 febbraio 1970, rep. n.44863/13453, trascritto a Bergamo il 28 aprile 1970 ai n.7013/5581, ed in particolare la servitù prediale perpetua di passo pedonale, carrale e con automezzi a favore del fabbricato oggetto del presente atto ed a carico della striscia di terreno della larghezza di metri 6 (sei) insistente sulla particella 1026 lungo il confine ovest della particella 1026/a, che congiunge la strada provinciale Ponte San Pietro - Paderno d'Adda (in quel punto chiamata Via Roma), con il terreno di cui alla particella 1026/b, sul quale sorge il fabbricato in oggetto, in posizione nord-ovest della stessa particella 1026/b.*

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 40.**

**Garage o autorimessa [G] sito in via Roma, 32**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 6, particella 1026, subalterno 40, indirizzo VIA ROMA, SNC, piano S1, comune TERNO D'ISOLA, categoria C/6, classe U, consistenza 18 MQ, superficie 20 MQ., rendita € € 26.96

Confini: - dell'autorimessa: per due lati cortile, da terzo lato unità immobiliare di proprietà di terzi, salvo altri.

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

C'è corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento

*Note generali: Si richiamano, le condizioni e le servitù contenuti o richiamati nell'atto per Notaio Modesto Bosisio in data 12 febbraio 1970, rep. n.44863/13453, trascritto a Bergamo il 28 aprile 1970 ai n.7013/5581, ed in particolare la servitù prediale perpetua di passo pedonale, carrale e con automezzi a favore del fabbricato oggetto del presente atto ed a carico della striscia di terreno della larghezza di metri 6 (sei) insistente sulla particella 1026 lungo il confine ovest della particella 1026/a, che congiunge la strada provinciale Ponte San Pietro - Paderno d'Adda (in quel punto chiamata Via Roma), con il terreno di cui alla particella 1026/b, sul quale sorge il fabbricato in oggetto, in posizione nord-ovest della stessa particella 1026/b.*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista prevalentemente residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS PER COLLEGAMENTO ALLA PROVINCIA DI BG a poche centinaia di metri, STAZIONE FERROVIARIA a poche centinaia di metri

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 1**

trattasi di unità immobiliare ubicata in Comune di TERNO D'ISOLA facente parte del fabbricato denominato "Condominio Roma" sito in Via Roma n.32 e precisamente:

- appartamento al piano terzo composto da ingresso, tre vani, cucina, disimpegno, bagno e balcone con annesso ripostiglio al piano seminterrato;

Superficie complessiva di circa mq **105,50**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si presenta in buono stato manutentivo e non presenta opere necessarie da effettuare a breve periodo salvo le manutenzioni ordinarie

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b>

	materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966/1967
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	ATTIVO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA - SUB. 40**

trattasi di unità immobiliare ubicata in Comune di TERNO D'ISOLA facente parte del fabbricato denominato "Condominio Roma" sito in Via Roma n.32 e precisamente:  
- autorimessa al piano seminterrato.

E' posto al piano: S1 - INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si presenta in sufficiente stato manutentivo e non presenta opere necessarie da effettuare a breve periodo salvo la sistemazione della porta di accesso al box che deve essere revisionata/sostituita

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>SARACINESCA IN FERRO</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966/1967
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO



**3. PRATICHE EDILIZIE****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma, 32****Numero pratica: 64**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/12/1965 al n. di prot. 1927

Rilascio in data 21/01/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/08/1967 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19****Garage o autorimessa [G] sito in via Roma, 32****Numero pratica: 64**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/12/1965 al n. di prot. 1927

Rilascio in data 21/01/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/08/1967 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA - SUB. 40****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma, 32**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di porta e muro h. 90 divisorio tra ingresso e soggiorno e altre lievi difformità alcune rientranti nella tolleranza

Regolarizzabili mediante: SANATORIA EDILIZIA

Descrizione delle opere da aggiornare: tavolati interni ed aperture

Oneri di regolarizzazione	
pratica sanatoria edilizia ed oblazione	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: lievi difformità

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Terno d'Isola; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 40.****Garage o autorimessa [G] sito in via Roma, 32**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PRESENZA DI FINESTRA/APERTURA SUL LATO SUD

Regolarizzabili mediante: SANATORIA EDILIZIA

Descrizione delle opere da aggiornare: MODIFICA PLANIMETRIA

Oneri di regolarizzazione	
PRATICA SANATORIA	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: difformità per la presenza di apertura/finestra sul lato sud

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Terno d'Isola; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma, 32**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. n 19 del 16.04.2012
Zona omogenea:	RC Tessuto Residenziale Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 40.**

**Garage o autorimessa [G] sito in via Roma, 32**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n 19 del 16.04.2012
Zona omogenea:	RC Tessuto Residenziale Consolidato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma, 32**

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

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 40.**

**Garage o autorimessa [G] sito in via Roma, 32**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di apertura/finestra sul lato sud

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da aggiornare: variazione catastale

Oneri di regolarizzazione	
variazione catastale	€ 250,00
<b>Totale oneri: € 250,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/06/2003**. In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/06/2003 al 09/10/2009. 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 09/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/06/2003**. In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/06/2003 al 09/10/2009. 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 09/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA - SUB. 40

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 09/10/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 202500; Importo capitale: € 135000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 30/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in

data 09/10/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 202500; Importo capitale: € 135000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 30/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** AUTORIMESSA - SUB. 40

**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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), via Roma, 32**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 800 + 800 € circa per riscaldamento.

**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:** 6100.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**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 - SUB. 40

**Garage o autorimessa [G] sito in Terno D'isola (BG), via Roma, 32**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**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

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19

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

S.U. Superficie Utile Residenziale	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
S.N.R. Superficie non Residenziale - Cantina	sup lorda di pavimento	6,50	0,10	0,65
S.N.R. Superficie non Residenziale - Balcone	sup lorda di pavimento	4,00	0,33	1,32
		<b>105,50</b>		<b>96,97</b>

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

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA - SUB. 40

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

i beni non sono divisibili

### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG), via Roma, 32**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 40**

**Garage o autorimessa [G] sito in Terno D'isola (BG), via Roma, 32**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **12.1 Criterio di stima:**

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

#### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Del comune di Terno d'Isola e paesi limitrofi.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19. Abitazione di tipo civile [A2]

Terno D'isola (BG), via Roma, 32

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.667,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
S.U. Superficie Utile Residenziale	95,00	€ 1.100,00	€ 104.500,00
S.N.R. Superficie non Residenziale -Cantina	0,65	€ 1.100,00	€ 715,00
S.N.R. Superficie non Residenziale -Balcone	1,32	€ 1.100,00	€ 1.452,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.667,00
Valore corpo			€ 106.667,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.667,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.667,00

#### AUTORIMESSA - SUB. 40. Garage o autorimessa [G]

Terno D'isola (BG), via Roma, 32

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
IMMOBILE RESIDENZIALE CON CANTINA - SUB. 19	Abitazione di tipo civile [A2]	96,97	€ 106.667,00	€ 106.667,00
AUTORIMESSA - SUB. 40	Garage o autorimessa [G]	0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

€ 11.666,70

Pag. 14

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

vizi del bene venduto	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.250,00
arrotondamento	€ -750,30
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 100.000,00
Valore diritto e quota	€ 100.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>100.000,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

ALL. 1 DOC. FOTO\_PLANIMETRIE\_VISURE\_CATASTALI  
ALL. 2 PRATICHE EDILIZIE  
ALL. 3 IDENTIFICATIVI CATASTALI  
ALL. 4 SUCCINTA  
ALL. 5 PERIZIA PRIVACY  
ALL. 6 SCHEDA DI CONTROLLO

07-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Andrea Colori**