

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 81/2024

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRì



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Carlo Pendezzini  
**Codice fiscale:** PNDCLR54H04B137E  
**Partita IVA:** 02467050163  
**Studio in:** Via Gorizia 3 - 24041 Brembate  
**Telefono:** 0290962384  
**Fax:** 0354874605  
**Email:** studio.pendezzini@gmail.com  
**Pec:** carlo.pendezzini@archiworldpec.it

Beni in Grone (BG)  
Località/Frazione  
via Acquasparsa 2/A

## INDICE

### Lotto: 001 - A - appartamento di civile abitazione con box

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	5
Corpo: A2 - autorimessa.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	6
Corpo: A2 - autorimessa.....	7
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	8
Corpo: A2 - autorimessa.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	9
Corpo: A2 - autorimessa.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	10
Corpo: A2 - autorimessa.....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	10
Corpo: A2 - autorimessa.....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	11
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	11
Corpo: A2 - autorimessa.....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	12
Corpo: A2 - autorimessa.....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
Corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.....	13

Corpo: A2 - autorimessa.....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>13</b>
Criterio di stima.....	13
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	13
Adegamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita .....	14

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12-09-2024 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. Carlo Pendezzini  
**Data nomina:** 09-04-2024  
**Data giuramento:** 10-04-2024  
**Data sopralluogo:** 08-07-2024

Beni in Grone (BG)  
via Acquasparsa 2/A

## **Lotto: 001 - A - appartamento di civile abitazione con box**

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

**Identificativo corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Acquasparsa 2/A**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** \, foglio 9, particella 4562, subalterno 14, indirizzo via Acquasparsa sn, piano 1, comune E192, categoria A/3, classe 2, consistenza v. 3, superficie 48, rendita € €. 108,46

**Confini:** da nord: affaccio su corsello comune sub 1, sub 702, affaccio su giardino privato sub 10, scala comune sub 4.-

**Identificativo corpo: A2 - autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Acquasparsa 2/A**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** \, foglio 9, particella 4562, subalterno 21, indirizzo via Acquasparsa sn, piano t, comune E192, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 17, superficie mq 14, rendita € €. 15,18

**Confini:** da nord: accesso da corsello comune sub 1, sub 22, contro terra, sub 20.-

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** periferica di pregio

**Area urbanistica:** naturalistica - residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Internet.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** naturalistica - residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Lovere, Clusone, Trescore Balneario.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Endine, Lago di Iseo, Val Cavallina.

**Attrazioni storiche:** Lovere, Clusone.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea km. 1

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A1 - appartamento di civile abitazione**

Appartamento di civile abitazione

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Immobile in buono stato di manutenzione

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>legno - plastica</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>discreto</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati e tinteggiati</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>blindato</b> condizioni: <b>discreto</b>
Rivestimento	materiale: <b>intonacato e tinteggiato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e servizi</b> materiale: <b>piatrellato ed intonacato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Note	Impianto non allacciato
Riscaldamento:	

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori
Stato impianto	Impianto attualmente non utilizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto non allacciato
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A2 - autorimessa**

Autorimessa

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

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Immobile in buono stato di manutenzione

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>serramenti esterni</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>discreto</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati e tinteggiati</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	materiale: <b>intonacato e tinteggiato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Note	Impianto non allacciato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori
Stato impianto	Impianto attualmente non utilizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto non allacciato
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Acquasparza 2/A****Numero pratica: 61/07**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (artt. 41 et 42 L.R. 12/2005)

Per lavori: realizzazione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/07/2007 al n. di prot. 2516

Abitabilità/agibilità in data 13/04/2012 al n. di prot. 1190 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 23-05-2012 prot. 1669/12 il Comune di GRONE richiedeva all'Immobiliare GLS Case srl di produrre ulteriore documentazione per l'ottenimento dell'agibilità; a detta richiesta l'Immobiliare GLS Case non ha mai ottemperato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A1 - appartamento di civile abitazione**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Acquasparza 2/A****Numero pratica: 61/07**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (artt. 41 et 42 L.R. 12/2005)

Per lavori: realizzazione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/07/2007 al n. di prot. 2516

Abitabilità/agibilità in data 13/04/2012 al n. di prot. 1190 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 23-05-2012 prot. 1669/12 il Comune di GRONE richiedeva all'Immobiliare GLS Case srl di produrre ulteriore documentazione per l'ottenimento dell'agibilità; a detta richiesta l'Immobiliare GLS Case non ha mai ottemperato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A2 - autorimessa

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Acquasparza 2/A**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In data 23-05-2012 prot. 1669/12 il Comune di GRONE richiedeva all'Immobiliare GLS Case srl di produrre ulteriore documentazione per l'ottenimento dell'agibilità; a detta richiesta l'Immobiliare GLS Case non ha mai ottemperato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione documentazione richiesta

Oneri di regolarizzazione	
Predisposizione documentazione	€ 300,00
<b>Totale oneri: € 300,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: A2 - autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Acquasparza 2/A**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In data 23-05-2012 prot. 1669/12 il Comune di GRONE richiedeva all'Immobiliare GLS Case srl di produrre ulteriore documentazione per l'ottenimento dell'agibilità; a detta richiesta l'Immobiliare GLS Case non ha mai ottemperato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione documentazione richiesta

Oneri di regolarizzazione	
Predisposizione documentazione	€ 200,00
<b>Totale oneri: € 200,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A1 - appartamento di civile abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Acquasparza 2/A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC nr. 9 dt 26-06-2013
Ambito:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rogito del notaio Giovanni Vacirca di data 29 dicembre 1998 repertorio n.82587, registrato a Bergamo il 14 gennaio 1999 al n.541 serie 1, trascritto a Bergamo il 19 gennaio 1999 alla formalità n.2152/
Obblighi derivanti:	Convenzione per l'attuazione del comparto 3B del piano di lotizzazione denominato "Acquasparza"; le cui previsioni dovrebbero essere state già soddisfatte dal costruttore.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: A2 - autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Acquasparza 2/A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC nr. 9 dt 26-06-2013
Ambito:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rogito del notaio Giovanni Vacirca di data 29 dicembre 1998 repertorio n.82587, registrato a Bergamo il 14 gennaio 1999 al n.541 serie 1, trascritto a Bergamo il 19 gennaio 1999 alla formalità n.2152/
Obblighi derivanti:	Convenzione per l'attuazione del comparto 3B del piano di lotizzazione denominato "Acquasparza"; le cui previsioni dovrebbero essere state già soddisfatte dal costruttore.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
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: A1 - appartamento di civile abitazione.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Acquasparsa 2/A**

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

**Identificativo corpo: A2 - autorimessa.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Acquasparsa 2/A**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/04/2007**. In forza di proprietario al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/04/2007 al 13/07/2007. 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 13/07/2007 al 21/06/2013. 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 21/06/2013 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:** A1 - appartamento di civile abitazione

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/04/2007**. In forza di proprietario al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/04/2007 al 13/07/2007. 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 13/07/2007 al 21/06/2013. 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 21/06/2013 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:** A2 - autorimessa

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca a garanzia di mutuo annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 21/06/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.00,00; Importo capitale: € 100.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 09/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/03/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A1 - appartamento di civile abitazione

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca a garanzia di mutuo annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 21/06/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.00,00; Importo capitale: € 100.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 09/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/03/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A2 - 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:** A1 - appartamento di civile abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grone (BG), via Acquasparsa 2/A**

no

**Identificativo corpo:** A2 - autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grone (BG), via Acquasparsa 2/A**

no

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A1 - appartamento di civile abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grone (BG), via Acquasparsa 2/A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 500.

**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:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

**Identificativo corpo:** A2 - autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grone (BG), via Acquasparsa 2/A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 500.

**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:** no  
**Avvertenze ulteriori:** no

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A1 - appartamento di civile abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento di civile abitazione	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
		<b>48,00</b>		<b>48,00</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.

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

**Identificativo corpo:** A2 - autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		<b>17,00</b>		<b>17,00</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.

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita di divisione

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A1 - appartamento di civile abitazione****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grone (BG), via Acquasparsa 2/A****Libero**

Note: All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risultava inutilizzata e mancante delle utenze. Si segnala che il debitore ed il suo nucleo familiare (con nr. 2 minori) risulterebbero ivi residenti.-

**Identificativo corpo: A2 - autorimessa****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grone (BG), via Acquasparsa 2/A****Libero**

Note: All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risultava inutilizzata e mancante delle utenze. Si segnala che il debitore ed il suo nucleo familiare (con nr. 2 minori) risulterebbero ivi residenti.-

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

Comparazione parametrica con recenti compravendite, assimilabili per caratteristiche.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Grone;

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

Altre fonti di informazione: OMI - AE.

**12.3 Valutazione corpi:****A1 - appartamento di civile abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]  
Grone (BG), via Acquasparsa 2/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione	48,00	€ 750,00	€ 36.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.000,00
Valore corpo			€ 36.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.000,00

**A2 - autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Grone (BG), via Acquasparsa 2/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	17,00	€ 350,00	€ 5.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.950,00
Valore corpo			€ 5.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.950,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 5.950,00
------------------------------------	------------

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A1 - appartamento di civile abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	48,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00
A2 - autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 5.950,00	€ 5.950,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.292,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 35.157,50

Valore diritto e quota € 35.157,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.157,50

**12.6 Regime fiscale della vendita**

da privato

20-08-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Carlo Pendezzini