

# 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

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

<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: APPARTAMENTO .....	12
Corpo: AUTORIMESSA .....	12
Corpo: CANTINA .....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
Corpo: APPARTAMENTO .....	13
Corpo: AUTORIMESSA .....	13
Corpo: CANTINA .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	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 **Cognola**  
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: Cognola, 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: Cognola, 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: Cognola, 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/adeguamento</i>	2002
<b>Riscaldamento:</b>	
<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/adeguamento</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)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<b>Riscaldamento:</b>	
<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)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<b>Riscaldamento:</b>	
<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
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

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
<b>Totale oneri: € 250,00</b>	

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 insolte 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 insolte 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 insolte 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
		<b>148,00</b>		<b>122,84</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

**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
		<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.

**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
		<b>3,00</b>		<b>3,00</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.

**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**