

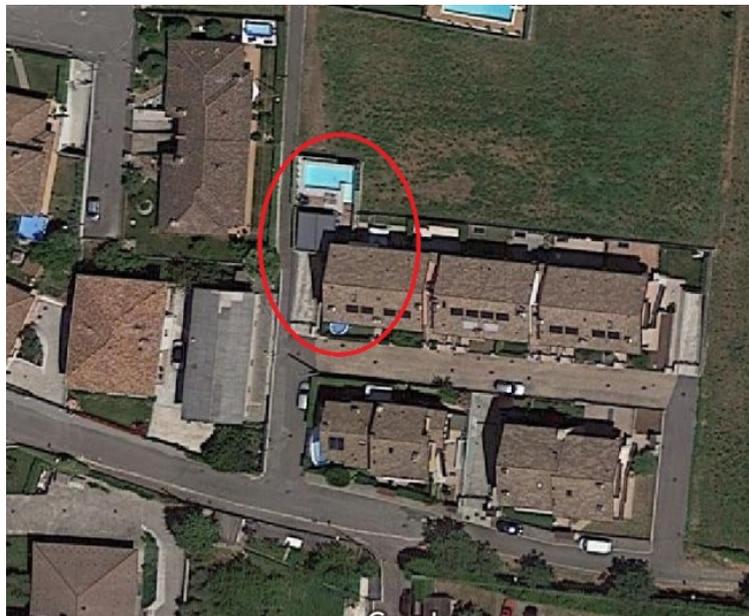
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 590/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino
Codice fiscale: PRSVLR74H63A794E
Partita IVA: 03015880168
Studio in: via Papa Giovanni XXIII 18 - 24030 Mozzo
Email: valeria.prestopino@gmail.com
Pec: valeria.prestopino@archiworldpec.it

Beni in **Bolgare (BG)**
Località/Frazione
Via Bondraccolo 7

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-10-2023 alle 11:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervento: OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino

Data nomina: 31-01-2023

Data giuramento: 01-02-2023

Data sopralluogo: 27-03-2023

Cronologia operazioni peritali: In data 27-03-2023 si è provveduto a fare sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto. Erano presenti, oltre alla sottoscritta, i Sigg. OMISSIS - in forza di preliminare di vendita regolarmente registrato -, attuali occupanti dell'immobile. Successivamente è stata richiesta proroga per il deposito della perizia peritale, approvato in data 17/04/2023 e concessa fino al 31/07/2023. L'udienza è stata spostata al 05/10/2023 alle ore 11.15. In data 03-05-2023 è stato possibile effettuare accesso agli atti presso il Comune di Bolgare.

Beni in **Bolgare (BG)**
Via Bondraccolo 7

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bolgare (BG) CAP: 24060, Via Bondraccolo 7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione OMISSIS, , foglio 8, particella 6880, subalterno 702, indirizzo Via Bondraccolo 7, piano T, S1 - 1 - 2 , comune Bolgare, categoria A/2, classe 3, consistenza 13 VANI, superficie 233 MQ, rendita € 1208,51

Derivante da: variazione del 09/06/2022 pratica n. BG0076327 - soppressione del sub 701

Confini: Nord: affaccio prospetto su altra proprietà Est: altra proprietà Sud: affaccio prospetto su altra proprietà Ovest: affaccio su giardino di propria proprietà e su altra proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Bolgare, foglio 9, particella 8117, qualità ENTE URBANI, superficie catastale 85 mq

Derivante da: variazione in soppressione del 19/04/2022 , pratica n BG0050189 - costituito Mapp. 8117 , soppresso Mapp 7490

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 6880, subalterno 4, indirizzo Via Bondraccolo 7, piano s1, comune Bolgare, categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita € 76,44

Derivante da: costituzione del 07/12/2010 Pratica n BG0374636

Confini: nord: corsello comune est: altra proprietà sud: terrapieno ovest: terrapieno e scivolo comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 6888, subalterno 6, indirizzo Via Bondraccolo , piano S1, comune Bolgare , categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita € 61,15 €

Derivante da: Costituzione del 07/12/2010 Pratica n. BG0374636

Confini: Nord: corsello Est: altra proprietà Sud: terrapieno Ovest: altre proprietà

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

L'atto di pignoramento riporta due errori :ABITAZIONE mapp 6880 Sub 701 e Terreno censito al fg 9Mapp 7490. I due subalterni in realtà sono stati soppressi e sostituiti rispettivamente dal Sub 702 e dal fg 9 Mapp 8117. In un certificato notarile , depositato successivamente viene specificata la variazione catastale

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene in oggetto è sito nel comune di Bolgare, distante circa 18 km ad est dal capoluogo orobico e fa parte della Bassa Bergamasca. Il quartiere, posto alle spalle di una zona industriale, è caratterizzato da edifici a prevalenza destinazione residenziale, con abitazioni singole o realizzate con pochi piani fuori terra. La zona risulta essere tranquilla

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: 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 **A ABITAZIONE**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte un complesso di villette/appartamenti a schiera di due piani fuori terra più sottotetto. L'unità ha un ingresso indipendente al piano strada da cui si accede al giardino di proprietà e poi una scala esterna conduce al piano primo, il vero e proprio ingresso all'appartamento. Un grande soggiorno/pranzo caratterizza la zona giorno, completata da una cucina aperta sulla zona pranzo e da dei balconi. Al piano abbiamo anche una camera matrimoniale con annessa cabina armadio (che per dimensioni potrebbe essere equiparata ad una camera da letto), una seconda camera e due bagni. Una scala con barriera in vetro, conduce poi al piano sottotetto, dove troviamo una lavanderia, un bagno, una zona stileria e altri quattro locali di cui tre utilizzate come camera da letto, sebbene le altezze non lo consentano. Tutta l'unità immobiliare ha la pavimentazione in gres porcellanato con diverse finiture, i serramenti sono in legno con vetro doppio, le persiane sono in legno.

L'unità immobiliare in oggetto è il risultato della fusione di due unità immobiliari, pertanto ad oggi i contatori risultano ancora separati e quindi doppi per ogni utenza,

Nel complesso l'immobile è molto curato e ben conservato.

Completano la proprietà un giardino con piscina ed una grande gazebo chiuso su tutti i lati con vetrate (non regolarmente autorizzato)

Dal giardino una scala esterna, conduce ad un ampio box collegato direttamente alla proprietà.

Il secondo box invece non è collegato all'unità immobiliare, ma vi si accede dal corsello comune,

Superficie complessiva di circa mq **509,40**

E' posto al piano: terra/1/ sottotetto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare fa parte di un complesso di recente realizzazione. Ad eccezione del corsello dei box e locali tecnici, non vi sono altre parti comuni. Tutte le unità risultano , a primo impatto, ben conservate.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	i corpi esterni dell'impianto di riscaldamento (split) sono stati montati dall'occupante. L'immobile verrà considerato dotato di predisposizione,.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



vista dall'ingresso



piscina



zona giorno



camera da letto



sottotetto

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 169/2007 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuovo edificio residenziale lotto C

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/12/2007 al n. di prot. 12169

Rilascio in data 17/09/2008 al n. di prot. 169

Abitabilità/agibilità in data 09/12/2010 al n. di prot. 12078

Numero pratica: 169/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: tinteggiatura edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/08/2010 al n. di prot. 8419

Rilascio in data 14/09/2010 al n. di prot. 8867

Numero pratica: 20/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione piscina interrata

Oggetto: Edificio esistente

Presentazione in data 12/03/2015 al n. di prot. 2307

Rilascio in data 05/05/2015 al n. di prot. 4124

Numero pratica: 70/2014

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: accorpamento due unità

Oggetto: Edificio esistente

Presentazione in data 01/10/2014 al n. di prot. 8726

NOTE: segue a questa pratica, variante SCIA Prot 475 del 19-01-2015

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A ABITAZIONE.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bolgare (BG) CAP: 24060, Via Bondraccolo 7**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risultano essere lievemente difformi rispetto a quanto protocollato per quanto riguarda le dimensioni delle finestre (i rapporti areoilluminanti sono comunque rispettati), una leggera diversità per la posizione di una porta e realizzazione della scala con gradini diversi. La piscina ha una sagoma diversa pertanto dovrà essere regolarizzata. Risulta inoltre presente nel giardino, un gazebo chiuso su tutti i lati. A livello di regolamento comunale è consentito la realizzazione di gazebo pari a 20mq, distanti dal confine almeno 1.5 m e aperti su tutti i lati. Il gazebo realizzato non presenta nessuna delle caratteristiche elencate, pertanto dovrà essere demolito. Il piano sottotetto, è inoltre uno spazio non abitabile, pertanto non può essere adibito a camere da letto.

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: . dimensione di alcune finestre - sistemazione della lieve difformità della distribuzione interna - sagoma piscina

Oneri di regolarizzazione	
sanzione	€ 1.000,00
diritti di segreteria	€ 500,00
pratica edilizia	€ 2.000,00

Totale oneri: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si dovrà procedere alla demolizione del gazebo, in quanto non è possibile realizzarli chiusi su tutti i lati, e al ripristino del sottotetto come tale, pertanto al non utilizzo dello stesso come camere da letto

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bolgare (BG) CAP: 24060, Via Bondraccolo 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	13-04-2012
Zona omogenea:	Bc_ Residenza consolidata
Norme tecniche di attuazione:	Art 4.2.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bolgare (BG) CAP: 24060, Via Bondraccolo 7

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

Note: Le difformità riscontrate non incidono sul classamento dell'edificio. Il dimensionamento delle finestre non è indicato nelle schede catastali e le difformità interne sono talmente minime da poter ritenere non necessario aggiornare la scheda catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/05/1991 al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS viene in possesso dell'area su cui insistono i beni, per successione legittima in morte di OMISSIS, deceduto il 17/12/1982 (ufficio del Reg di Bg den. 827 vol 1983 del 17/06/1983), trascritta in data 30/01/1985 ai nn 2422/1924; accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo 1/04/1989 ai n.ri 9413/6887

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/04/2013 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.

Note: fg 8 Part. 688 Sub 22 e Mapp 688 Sub 4

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/06/2015 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.

Note: Compra terreno fg 9 Mapp 7490

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - 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.

Note: Acquista Fg 8 Mapp 6880 Sub 23, Mapp 6880 Sub 6

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2015 ai nn. OMISSIS in data 10/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 150000,00; Note: grava su immobili censiti fg 8 Mapp 6880 Sub 22, Mapp 6880 Sub 4, Mapp 6880 Sub 23, Mapp 6880 Sub 6 e terreno Fg 9 Mapp 7490. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 55381/9772 del 27/09/2022, derivante da cessione di ipoteca del 14/09/2022 Notaio Rega M., Rep. nn 57685/24062 a favore di OMISSIS (intervenuta nella procedura).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/05/2017 ai nn. OMISSIS in data 11/05/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 55000; Note: Grava sugli immobili censiti in Bolgare Fg 8 Mapp 6880 Sub 701, Mapp 6880 Sub 4, Mapp 6880 Sub 6 e sul terreno Fg 9 Sub 7490. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 55382/9773 del 27/09/2022 derivante da cessione dell'ipoteca del 14/09/2022 Notaio Rega M., Rep nn , a favore di OMISSIS SPA (intervenuta nella procedura).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/01/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 26/01/2022; Importo ipoteca: € 33000,00; Importo capitale: € 228192,7528192,75; Note: Grava su imm a Bolgare Fg 8 Mapp 688 sub 4, Mapp 6880 Sub 6, Mapp6880 Sub 701 e sul terreno Mapp 7490.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/01/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 28/01/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000,00; Importo capitale: € 92100,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/04/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/04/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000,00; Importo capitale: € 39490,32; Note: Gravante su immobili in Bolgare Fg 8 Mapp6880 Sub 4, Mapp6880 Sub 6, Mapp 6880 Sub 701, Mapp8117 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN 634146/11281 del 28/10/2022 derivante da cessione di ipoteca del 14/09/2022 Notaio rega Marianna N. repp 57685/24062 a favore di OMISSIS - intervenuta.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 02/11/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 13/05/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 66387,00; Importo capitale: € 49786,78; Note: Gravante su immobili in Bolgare Fg 8 Mapp 6880 Sub 4, Mapp 6880 Sub 6, Mapp 6880 Sub 701, e terreno Fg 9 Mapp 7490.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Ufficiale Giudiziario tribunale di Bergamo in data 27/10/2022 ai nn. OMISSIS; Gravante su immobili in Bolgare Fg 8 Mapp 6880 Sub 4, Mapp 6880 Sub 6, Mapp 6880 Sub 701, e terreno Fg 9 Mapp 7490.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A ABITAZIONE

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: A ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Bondraccolo 7

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non essendo presente un amministratore , non è stato possibile definire eventuali spese per la manutenzione delle parti comuni .

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: A ABITAZIONE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	154,00	1,00	154,00
balconi piano primo	sup lorda di pavimento	25,00	0,33	8,25
piano secondo - sottotetto non abitabile	sup lorda di pavimento	143,00	0,70	100,10
balcone piano primo	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
terrazzo a pozzo piano primo	sup lorda di pavimento	8,40	0,25	2,10
giardino e terreno con piscina	sup lorda di pavimento	174,00	0,10	17,40
		509,40		283,50

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A ABITAZIONE 1. Box	Identificato al n. 1 Posto al piano interrato Valore a corpo: € 20000
A ABITAZIONE 2. Box	Identificato al n. 2 Posto al piano interrato Valore a corpo: € 20000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

si ritiene che il bene possa far parte di un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 02/12/2022 per l'importo di euro 340,00

Registrato a Bergamo il 02/12/2022 ai nn.56072 - serie 1T

Trascritto a Bergamo il 05/12/2022 ai nn.46869/71219

Opponibilità ai terzi: NO

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

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata effettuata con il criterio "sintetico"

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bolgare;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sono state consultate agenzie immobiliari che operano nella zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900/1200 € al mq.

12.3 Valutazione corpi:

A ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Box Bolgare (BG), Via Bondraccolo 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 326.025,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano primo	154,00	€ 1.150,00	€ 177.100,00
balconi piano primo	8,25	€ 1.150,00	€ 9.487,50
piano secondo - sottotetto non abitabile	100,10	€ 1.150,00	€ 115.115,00
balcone piano primo	1,65	€ 1.150,00	€ 1.897,50
terrazzo a pozzo piano primo	2,10	€ 1.150,00	€ 2.415,00

giardino e terreno con piscina	17,40	€ 1.150,00	€ 20.010,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 326.025,00
Valore corpo			€ 326.025,00
Valore accessori			€ 40.000,00
Valore complessivo intero			€ 366.025,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 366.025,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Box	283,50	€ 366.025,00	€ 366.025,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 54.903,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 307.621,25

Valore diritto e quota € 307.621,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **307.621,25**

Allegati

- 1_visura e schede catastali
- 2_rilievo e difformità
- 3_pratiche edilizie
- 4_trascrizione contratto di affitto
- 5_rilievo fotografico
- 6_estratto di matrimonio
- scheda di controllo

29-07-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Prestopino