

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 310/2019

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni
Codice fiscale: FRZSST57S24A794Y
Studio in: Località Tenuta Frizzoni 1 - 24060 Torre Dè Roveri
Telefono: 035 218146
Fax: 035 218146
Email: arch.frizzoni@libero.it
Pec: sebastiano.frizzoni@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via Pignolo 101

INDICE

Lotto: 001 - Trilocale + ampia autorimesa

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

Corpo: B.....	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	14
Adegamenti 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.: 04-02-2020 alle 09.45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni
Data nomina: 18-09-2019
Data giuramento: 26-09-2019
Data sopralluogo: 07-11-2019
Cronologia operazioni peritali: Catasto per richiesta planimetrie 02/10/2019 - Conservatoria per visione titolo 28/10/2019 - Comune Bergamo per visione C.E. 04/11/2019

Beni in **Bergamo (BG)**
Via Pignolo 101

Lotto: 001 - Trilocale + ampia autorimesa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pignolo 101

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: divorziato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF: OMISSIS, foglio 39, particella 1253, subalterno 708, indirizzo Via Pignolo 101, piano S1-2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie totale 98 mq Totale escluse aree scoperte 96 mq, rendita € 708,84

Derivante da: Atto di compravendita in data 12/09/2006 Notaio OMISSIS rep. n° 103984/18226 trascritto il 21/09/2006 ai nn. 57676/33885

Confini: - Appartamento: a nord ovest altra proprietà; a nord est prospetto su altra proprietà e ballatoio comune; a sud est altra proprietà e prospetto su cortile comune; a sud ovest prospetto su strada pubblica. - Cantina: a nord ovest / nord est / sud est terrapieno, a sud ovest altra proprietà e disimpegno comune.

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

Dati catastali corrispondenti

Note generali: ALLEGATO A-1: visura catastale; ALLEGATO B: estratto mappa scala 1:1000; ALLEGATO C-1: planimetria catastale scala 1:200.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pignolo 101

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: divorziato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF: OMISSIS, foglio 39, particella 1253, subalterno 716, indirizzo Via Pignolo 101, piano T, comune Bergamo, categoria C/6, classe 10, consistenza 27 mq, superficie Totale 34 mq, rendita € 136,65

Derivante da: Atto di compravendita in data 12/09/2006 Notaio OMISSIS rep. n° 103984/18226 trascritto il 21/09/2006 ai nn. 57676/33885

Confini: - autorimessa: a nord ovest altra proprietà; a nord est parti comuni; a sud est parti comuni; a sud ovest prospetto su strada pubblica.

Note: Autorimessa di pertinenza all'abitazione

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

Dati catastali corrispondenti

Note generali: ALLEGATO A-2: visura catastale; ALLEGATO B: estratto mappa scala 1:1000; ALLEGATO C-2: planimetria catastale scala 1:200.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Borgo storico

Caratteristiche zona: in centro storico esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Pullman urbano m 200

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

Trilocale al 2° piano di mq 90,00 composto da: soggiorno/cucina, n. 2 camere, n. 2 bagni, disimpegno, anti-bagno, balcone di mq 7.00 e cantina di mq 6,00.

ALLEGATO B: estratto mappa (scala 1:1000), ALLEGATO C-1: planimetria catastale (scala 1:200), ALLEGATO E-1/30: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: edificio storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

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. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone

<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevole materiale: legno massello condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: pietra condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: legno condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: blindato materiale: ferro e legno condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampa rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Antifurto</i>	
<i>Ascensore</i>	condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Citofonico</i>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: buone

	conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	KW 28.0
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B**

Ampia autorimessa di circa mq 27,00.

ALLEGATO B: estratto mappa (scala 1:1000), ALLEGATO C-2: planimetria catastale (scala 1:200), ALLEGATO E-2-29-30: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **1,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: edificio storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 101/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.63

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente

	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: mattoni in cotto a vista condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: ferro e legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia e cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pignolo 101****Numero pratica: 4970 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: Risanamento conservativo

Presentazione in data 02/07/2002 al n. di prot. 3855/01

Abitabilità/agibilità in data 21/03/2006 al n. di prot. certificato n. 8628 parziale

NOTE: Agibilità parziale in quanto escluse n. 3 autorimesse (ottenuta successivamente con la pratica n. 29 del 30-01-2007 - E0008629 P.G.)

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pignolo 101****Numero pratica: 4970 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: Risanamento conservativo

Presentazione in data 02/07/2002 al n. di prot. 3855/01

Abitabilità/agibilità in data 21/03/2006 al n. di prot. certificato n. 8628 parziale

NOTE: Agibilità parziale in quanto escluse n. 3 autorimesse (ottenuta successivamente con la pratica n. 29 del 30-01-2007 - E0008629 P.G.)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pignolo 101

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pignolo 101

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pignolo 101

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio 14-05-2010 n. 86
Zona omogenea:	PR7
Norme tecniche di attuazione:	P.G.T. (documento di piano - piano delle regole - piano dei servizi)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pignolo 101

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pignolo 101

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pignolo 101

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **12/09/2006**. 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 12/09/2006 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: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **12/09/2006**. 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 12/09/2006 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 12/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/09/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 900.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 25/04/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 825.000,00; Importo capitale: € 550.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/08/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 12/09/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/09/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 900.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 25/04/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 825.000,00; Importo capitale: € 550.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/08/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), Via Pignolo 101

Non risulta.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Pignolo 101

Non risulta.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), Via Pignolo 101

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 70,40

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi regolamento di condominio (allegato D)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe D 116,25

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Pignolo 101

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 100,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 7,65

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi regolamento di condominio (allegato D)

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
balcone / ballatoio	sup reale netta	7,00	0,33	2,31
cantina	sup reale netta	6,00	0,25	1,50
		103,00		93,81

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.

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup reale netta	1,00	1,00	1,00
		1,00		1,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare non sia divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), Via Pignolo 101

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato dal solo esecutato.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Pignolo 101

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato dal solo esecutato

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

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

- Listino prezzi immobili 2018 Bergamo e Provincia

- Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2019 Bergamo e Provincia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): appartamenti € 2.200,00 / 2.700,00;

box singoli a corpo € 30.000,00 / 50.000,00..

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Bergamo (BG), Via Pignolo 101

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 253.287,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	90,00	€ 2.700,00	€ 243.000,00
balcone / ballatoio	2,31	€ 2.700,00	€ 6.237,00
cantina	1,50	€ 2.700,00	€ 4.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 253.287,00
Valore corpo			€ 253.287,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 253.287,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 253.287,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Bergamo (BG), Via Pignolo 101

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	1,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.000,00
Valore corpo			€ 70.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.000,00

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 di tipo civile [A2]	93,81	€ 253.287,00	€ 253.287,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	1,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%)	€ 48.493,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 274.793,95
Valore diritto e quota	€ 274.793,95

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 274.000,00
---	---------------------

Allegati

LOTTO 001

ALL. A-1-2: visure catastali;

ALL. B: estratto mappa scala 1:1000;

ALL. C-1-2: planimetrie catastali scala 1:200;

ALL. D: regolamento condominiale

ALL. E-1/30: fotografie.

18-12-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Sebastiano Frizzoni