



## Tribunale di Bergamo

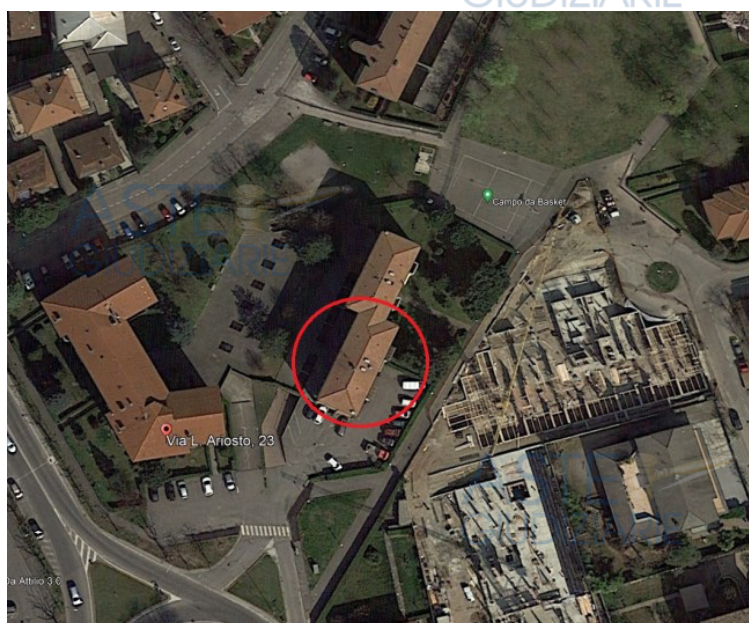
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 114/2023



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Paola Alessandra Ravasio  
**Codice fiscale:** RVSPLA59H43A794P  
**Studio in:** Via Tassis 22 - 24129 Bergamo  
**Telefono:** 3389203156  
**Email:** ravasio.p@alice.it  
**Pec:** paolaalexandra.ravasio@archiworldpec.it



Beni in **Treviglio (BG)**

Località/Frazione

Via Ariosto 23

**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento, cantina e posto auto coperto**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
2. DESCRIZIONE.....	5
DESCRIZIONE GENERALE.....	5
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE.....	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	15
11. STATO DI POSSESSO.....	15

Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	16
Criterio di stima.....	16
Fonti d'informazione.....	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24-08-2023 alle 11:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Paola Alessandra Ravasio

**Data nomina:** 04-04-2023

**Data giuramento:** 05-04-2023

**Data sopralluogo:** 03-05-2023

**Cronologia operazioni peritali:** 26-04-2023 richiesta accesso atti comunali, 13-04-2023 Ispezione ipotecaria ventennale, 03-05-2023 Sopralluogo all'immobile, 20-07-2023 Consultazione atti comunali, luglio 2023 stesura perizia

**Lotto: 001 - Appartamento, cantina e posto auto coperto****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ariosto 23****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 5, particella 10680, subalterno 3, indirizzo Via Sante Capitanio e Gerosa SN, piano S1-1, comune Treviglio, categoria A/3, classe 3, consistenza 6, superficie totale 97 mq, rendita € 588.76

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento. Si fa presente che l'indirizzo via Sante Capitanio e Gerosa è ora Via Ariosto.**Identificativo corpo: B.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Ariosto 23****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 5, particella 10680, subalterno 20, indirizzo Via Sante Capitanio e Gerosa SN, piano S1, comune Treviglio, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.12, superficie totale 13 mq, rendita € 35.33

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento. Si fa presente che l'indirizzo via Sante Capitanio e Gerosa è ora Via Ariosto**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole 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:** residenziale e agricola  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** centro storico locale.  
**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria circa 1,5 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

Trattasi di appartamento in ambito condominiale posto al piano primo e servito da vano scale e ascensore in comune. L'immobile è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camera, un bagno e un balcone. E' compreso un locale ad uso cantina al piano seminterrato, accessibile da spazi comuni.

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1977-1979

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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:** L'immobile nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione

**Caratteristiche descrittive****Componenti edilizie e costruttive**

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Le persiane di protezione non sono presenti su tutti gli infissi
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>Klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino semiblindato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo alimentato a gas metano
Stato impianto	normale
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non sono presenti verbali di verifica impianto
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	condizionatore in reparto giorno e in reparto notte
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	ascensore condominiale. le dimensioni non permettono l'accesso ai portatori di handicap (carrozzina)
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



cantina



interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 8  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

## ingresso condominiale

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

Trattasi di posto auto al piano interrato, accessibile da corsello in comune

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1977-1979

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Si precisa che l'impianto elettrico è condominiale
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>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Note</i>	gestita da amministratore condominiale
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	ascensore condominiale. le dimensioni non permettono l'accesso ai portatori di handicap (carrozzina)
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ariosto 23**

**Numero pratica: 3587**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/09/1977 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/1981 al n. di prot.

NOTE: Licenza di variante n. 15668 del 16-12-1977 e n. 65 del 30-05-1979

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**



#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ariosto 23**



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

Note: L'immobile risulta conforme

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Ariosto 23**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ariosto 23**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 12 del 07/02/2012
Zona omogenea:	Ambiti insediamenti centrali e delle corona periferica- Tessuti con caratteri architettonici uniformi
Norme tecniche di attuazione:	art. 27
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.

Note: L'immobile risulta conforme

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Ariosto 23**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 12 del 07/02/2012
Zona omogenea:	Ambiti insediamenti centrali e delle corona periferica- Tessuti con caratteri architettonici uniformi
Norme tecniche di attuazione:	art.27
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.

Note: L'immobile risulta conforme

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ariosto 23**

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

Note: Si sono riscontrate piccole difformità non rilevanti ai fini catastali.

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Ariosto 23**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/10/2001 al 01/03/2006. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: acquisizione diritto di superficie sulle porzioni immobiliari oggetto di stima

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il certificato di dichiarata successione non risulta trascritto a Bergamo presso la locale conservatoria dei registri immobiliari

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: certificato di dichiarata successione presentato a Bergamo il 30-06-2014 ai numeri 23836/17309

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/10/2001 al 01/03/2006. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: acquisizione diritto di superficie sulle porzioni immobiliari oggetto di stima

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il certificato di dichiarata successione non risulta trascritto a Bergamo presso la locale conservatoria dei registri immobiliari

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: certificato di dichiarata successione presentato a Bergamo il 30-06-2014 ai numeri 23836/17309

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/11/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/12/2017 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo

in data 04/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 90000; Note: Provvedimento del Tribunale a tutela di minore.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2018 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/03/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/11/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/12/2017 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 90000; Note: Provvedimento del Tribunale a tutela di minore.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2018 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/03/2023 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 economico [A3] sito in Treviglio (BG), Via Ariosto 23**

I beni non risultano avere gravami

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG), Via Ariosto 23**

I beni non risultano avere gravami

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), Via Ariosto 23**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 1'700 euro. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 2<sup>^</sup>-3<sup>^</sup>-4<sup>^</sup>-5<sup>^</sup> rata riparto spese 2023: 1.344,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 12'011.05 euro.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 100/1000

**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:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG), Via Ariosto 23

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattandosi di unità ad uso civile abitazione la consistenza è espressa come superficie lorda di pavimento.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
balcone	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
cantina	sup lorda di pavimento	9,00	0,50	4,50
		<b>100,00</b>		<b>91,48</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: 2-2022

Zona: Treviglio centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 920

Valore di mercato max (€/mq): 1300

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Identificativo corpo: B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattandosi di unità ab uso posto auto la consistenza è espressa come superficie lorda di pavimento.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
posto auto coperto	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		<b>13,00</b>		<b>13,00</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: Posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: Treviglio centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: posto auto coperto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 690

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), Via Ariosto 23**

Altro sig.ra [REDACTED] provv. assegn. casa al coniuge. Trascritto a Bergamo il 15/12/2017 ai nn. 56640/38299. Provvedimento emesso a Tribunale di Bergamo in data 09/11/2017. Data di Annotazione 02/10/2018. Data nascita figlio minore 11/04/2012.

**Identificativo corpo: B****Stalle, scuderie rimesse autorimesse [C6] sito in Treviglio (BG), Via Ariosto 23**

Altro sig.ra [REDACTED] provv. assegn. casa al coniuge. Trascritto a Bergamo il 15/12/2017 ai nn. 56640/38299. Provvedimento emesso da Tribunale di Bergamo in data 09/11/2017. Data di Annotazione 02/10/2018. Data nascita figlio minore 11/04/2012.

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

La valutazione è stata determinata da indagini effettuate dopo un'attenta valutazione del mercato immobiliare della zona, nonché l'ubicazione del bene, la sua accessibilità, il contesto in cui è inserito ed ogni altro elemento che influisce la sua commerciabilità.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Treviglio; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Fumagalli Immobili di Treviglio; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1600 €/mq; Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi dei fabbricati di Bergamo e provincia.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Treviglio (BG), Via Ariosto 23**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 146.368,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	85,00	€ 1.600,00	€ 136.000,00
balcone	1,98	€ 1.600,00	€ 3.168,00
cantina	4,50	€ 1.600,00	€ 7.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 146.368,00
Valore corpo			€ 146.368,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 146.368,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 146.368,00

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

**Treviglio (BG), Via Ariosto 23**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto coperto	13,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

**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 economico [A3]	91,48	€ 146.368,00	€ 146.368,00

B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
---	---	-------	-------------	-------------

## 12.4

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 23.905,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

decurtazione per diritto di abitazione a termine

€ -35.074,69

decurtazione per vincolo di proprietà del comune di Treviglio, come da convenzione in data 05/09/1977. Incidenza sul valore per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

€ -22.148,66

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 78.239,45

Valore diritto e quota

€ 78.239,45

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 78.239,45

**Allegati**

Perizia succinta, Perizia con protezione dati personali, verbale di sopralluogo, Estratti Piano di Governo del Territorio (PGT) comunale, Autorizzazioni edilizie comunali, Scheda di controllo (Check list), planimetrie catastali e fotografie, foglio riassuntivo identificativi catastali, Visure catastali storiche, dichiarazione trasmissione perizia

15-11-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Paola Alessandra Ravasio