



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 600/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri
Codice fiscale: MRRLSN64R68F205Y
Partita IVA: 04819700164
Studio in: via C. Baioni 20/F - 24123 Bergamo
Telefono: 035240110
Email: info@am10.it
Pec: alessandra.morri@archiworldpec.it



Beni in **Albino (BG)**

Località/Frazione

via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)

INDICE**Lotto: 001 - Abitazione con box**

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

Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
Regime fiscale della vendita	16



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri

Beni in Albino (BG)

via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)

Lotto: 001 - Abitazione con box**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che sull'estratto di matrimonio richiesto al Comune di Albino non vi è indicato il regime di separazione di beni e non vi sono presenti annotazioni. Diversamente la visura catastale e l'atto di compravendita riportano la separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio DE/5, particella 2725, subalterno 23, scheda catastale si, indirizzo VIALE F. PARRI n. 13, scala A, piano 1, comune Albino, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 84 m² Escluse aree scoperte: 82 m², rendita € 312,46 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 54,37 (millesimi di proprietà tra abitazione e box)

Confini: confinante con vano scale condominiale e prospetto su area comune da più lati

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

si conferma la corrispondenza, si precisa che l'immobile è situato in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che sull'estratto di matrimonio richiesto al Comune di Albino non vi è indicato il regime di separazione di beni e non vi sono presenti annotazioni. Diversamente la visura catastale e l'atto di compravendita riportano la separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio DE/5, particella 2725, subalterno 22, scheda catastale si, indirizzo VIALE F. PARRI n. 13, piano T, comune Albino, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 28,87 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 54,37 (millesimi di proprietà tra abitazione e box)

Confini: confinante con parti comuni ed unità immobiliare di cui alla particella 2725 sub.21

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

si conferma la corrispondenza, si precisa che l'immobile è situato in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: 15 km da Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, posta al primo piano di un condominio sito in viale F. Parri n. 13, nel Comune di Albino.

L'edificio, realizzato tra il 1989 e il 1990 con tipologia a stecca, si sviluppa su quattro piani fuori terra e non presenta piani interrati. Al piano terra si trovano porzioni di porticato coperto/chiuso, destinate a vani scala, e autorimesse.

L'immobile si eleva a n. 4 piani fuori terra. L'accesso all'unità avviene tramite corte comune e scala condominiale; si precisa che l'edificio non è dotato di ascensore. La scala a servizio dell'abitazione oggetto di valutazione è identificata come scala "A".

L'appartamento si compone internamente di ingresso con ripostiglio, cucina separata, soggiorno, due camere da letto, un bagno e due balconi, accessibili rispettivamente dalla cucina e dal soggiorno.

I pavimenti dell'abitazione, così come i rivestimenti di cucina e bagno, sono in ceramica. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e dotati di avvolgibili manuali in PVC. Il riscaldamento autonomo è a radiatori, alimentati da una caldaia installata in cucina. Si segnala che gli impianti presenti non sono stati oggetto di verifica funzionale. L'unità ha, ad oggi, impianti, prodotti e materiali di costruzione e finitura tipici dell'epoca di originaria edificazione.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 09/04/2025, è stata rilevata la presenza di macchie di muffa sulle pareti della camera da letto.

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

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

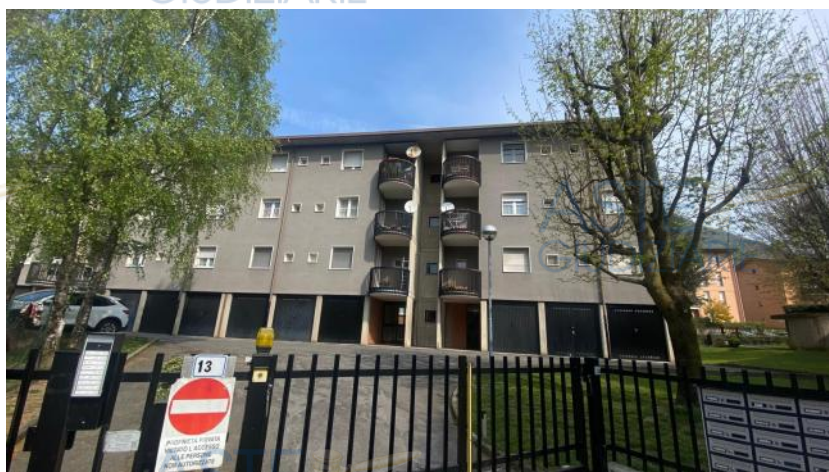
Stato di manutenzione generale: buono

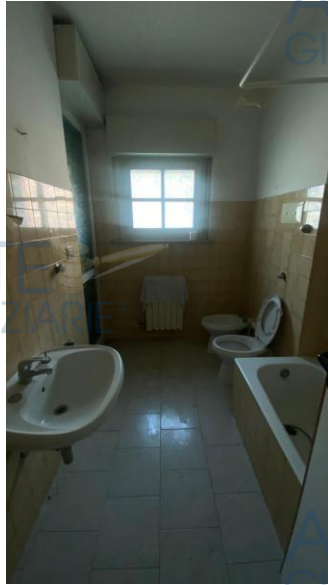
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, alla data del sopralluogo del 09/04/2025, è in buone condizioni. Si precisa che è presente il cappotto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Note	Si precisa che gli impianti non sono stati verificati
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni
Stato impianto	Si precisa che gli impianti non sono stati verificati
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Note	Si precisa che gli impianti non sono stati verificati
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO





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

L'unità immobiliare oggetto della presente è adibita ad autorimessa ed è situata al piano terra di un edificio ubicato in via F. Parri n. 13, nel Comune di Albino.

L'edificio, realizzato tra il 1989 e il 1990 con tipologia a stecca, si sviluppa su quattro piani fuori terra e non presenta piani interrati. Al piano terra si trovano porzioni di porticato coperto/chiuso, destinate a vani scala, e autorimesse.

L'accesso all'autorimessa avviene attraverso corte comune. Il box è costituito da un unico ambiente, dotato di saracinesca ad apertura manuale, e ha una superficie complessiva di circa 13 mq.

Si precisa che non è stata eseguita alcuna verifica sugli impianti presenti.

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

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **1987**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 m

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

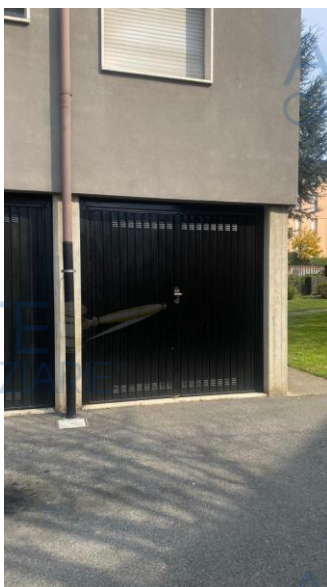
Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, alla data del sopralluogo del 09/04/2025, è in buone condizioni. Si precisa che è presente il capotto.



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Note	Si precisa che gli impianti non sono stati verificati
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)

Numero pratica: concessione edilizia con contributo n. 1336

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: n. 4269 reg. costruzioni

Per lavori: costruzione fabbricato di n. 18 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/06/1987 al n. di prot. 15358

Rilascio in data 11/11/1987 al n. di prot. 1336

Abitabilità/agibilità in data 18/09/1989 al n. di prot. 24603

NOTE: Presentazione domanda di abitabilità del 18-09-1989 con decorrenza da 01-12-1989 e rilasciata 24-08-1990

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)

Numero pratica: 633 Cila superbonus

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: efficientamento energetico

Presentazione in data 25/11/2022 al n. di prot. 56135

NOTE: Intervento non eseguito, come confermato anche dall'Amministratore condominiale

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)

Numero pratica: concessione edilizia con contributo n. 1336

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: n. 4269 reg. costruzioni

Per lavori: costruzione fabbricato di n. 18 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/06/1987 al n. di prot. 15358

Rilascio in data 11/11/1987 al n. di prot. 1336

Abitabilità/agibilità in data 18/09/1989 al n. di prot. 24603

NOTE: Presentazione domanda di abitabilità del 18-09-1989 con decorrenza da 01-12-1989 e rilasciata 24-08-1990

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)

Numero pratica: 633 Cila superbonus

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: efficientamento energetico

Presentazione in data 25/11/2022 al n. di prot. 56135

NOTE: Intervento non eseguito, come confermato anche dall'Amministratore condominiale

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)**

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

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	area assegnata in diritto di superficie dal Comune di Albino all'Ente venditore
Estremi delle convenzioni:	16 maggio 1988 rep. n.710, registrata a Bergamo il 24 maggio 1988 al n.2555 serie 1, quivi trascritta il 24 maggio 1988 ai nn.15102/10690
Obblighi derivanti:	I vincoli previsti dalla convenzione edilizia convenzionata sono decaduti con l'atto di Trasferimento in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie. L'atto riporta il seguente contenuto: "CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO, DECADONO TUTTI I VINCOLI SULLA COMMERCIALITÀ DEI BENI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE REP. N. 710 DEL 16/05/1988."

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

Identificativo corpo: Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	area assegnata in diritto di superficie dal Comune di Albino all'Ente venditore
Estremi delle convenzioni:	16 maggio 1988 rep. n.710, registrata a Bergamo il 24 maggio 1988 al n.2555 serie 1, quivi trascritta il 24 maggio 1988 ai nn.15102/10690
Obblighi derivanti:	I vincoli previsti dalla convenzione edilizia convenzionata sono decaduti con l'atto di Trasferimento in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie. L'atto riporta il seguente contenuto: "CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO, DECADONO TUTTI I VINCOLI SULLA COMMERCIALITÀ DEI BENI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE REP. N. 710 DEL 16/05/1988."

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **11/05/2006**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **23/02/2009**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/2006 al 23/02/2009. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di TRASFERIMENTO IN PROPRIETÀ DI AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **11/05/2006**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **23/02/2009**. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/2006 al 23/02/2009. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di TRASFERIMENTO IN PROPRIETÀ DI AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: 100 TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE; Iscritto/trascritto a Albino in data 23/02/2009 ai nn. OMISSIS; IN CONSEGUENZA DELLA PRESENTE CESSIONE I TITOLARI DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA NE DIVENGONO PIENI ED ESCLUSIVI PROPRIETARI. CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO, DECADONO TUTTI I VINCOLI SULLA COMMERCIALITA' DEI BENI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE REP. N. 710 DEL 16/05/1988.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 28/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: 100 TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE; Iscritto/trascritto a Albino in data 23/02/2009 ai nn. OMISSIS; IN CONSEGUENZA DELLA PRESENTE CESSIONE I TITOLARI DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA NE DIVENGONO PIENI ED ESCLUSIVI PROPRIETARI. CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO, DECADONO TUTTI I VINCOLI SULLA COMMERCIALITA' DEI BENI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE REP. N. 710 DEL 16/05/1988.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 28/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG), via F. Parri n. 13 (catastralmente viale F. Parri n. 13)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 888,47 euro (si precisa che tale importo fa riferimento a le unità immobiliari del presente lotto).

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: 6.010,25 euro. L'amministratore riferisce che, alla data del 14/04/2025, le rate scadute sono pari a 6.010,25 euro in riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto (abitazione/autorimessa)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi di Abitazione e cantina, riferiti dall'Amministratore, sono 54,37

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non è presente un ascensore

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

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albino (BG), via F. Parri n. 13 (catastralmente viale F. Parri n. 13)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 888,47 euro (si precisa che tale importo fa riferimento a le unità immobiliari del presente lotto).

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: 6.010,25 euro. L'amministratore riferisce che, alla data del 14/04/2025, le rate scadute sono pari a 6.010,25 euro in riferimento a tutte le unità immobiliari del presente lotto (abitazione/autorimessa)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi di Abitazione e cantina, riferiti dall'Amministratore, sono 54,37

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non è presente un ascensore

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: Abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
		84,00		84,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00

		13,00		13,00
--	--	-------	--	-------

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albino (BG), via F. Parri n. 13 (catastralmente viale F. Parri n. 13)

Libero

Note: E' stato effettuato l'accesso forzoso da parte del Custode

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Albino (BG), via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)

Libero

Note: E' stato effettuato l'accesso forzoso da parte del Custode

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albino;

Altre fonti di informazione: Valore Case e Terreni Osservatorio Immobiliare n. 17 - 2024.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Albino (BG), via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 75.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	84,00	€ 900,00	€ 75.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 75.600,00

Valore corpo	€ 75.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 75.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.600,00

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Albino (BG), via F. Parri n. 13 (catastalmente viale F. Parri n. 13)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 11.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	13,00	€ 900,00	€ 11.700,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 11.700,00
Valore corpo			€ 11.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	84,00	€ 75.600,00	€ 75.600,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,00	€ 11.700,00	€ 11.700,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.095,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 74.205,00

Valore diritto e quota € 74.205,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.205,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

