



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 100/2023



**PROMOSSA DA
OMISSIS**

**CONTRO
OMISSIS**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via Moroni 382 A

INDICE

Lotto: 001 - appartamento e quota area esterna uso parcheggio

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023 alle 10.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima:

Data nomina: 23-04-2023

Data giuramento: 02-05-2023

Data sopralluogo: 22-05-2023

Cronologia operazioni peritali: - 02-05-2023: accettazione incarico e giuramento - 04-05-2023: accesso catasto per planimetrie - 09-05-2023: richiesta informazioni amministratore - 15-05-2023: risposta amministratore - 15-05-2023: accesso catasto visure storiche - 15-05-2023: accesso conservatoria - 17-05-2023: accesso catasto estratto mappa - 22-05-2023: sopralluogo - 19-06-2023: accesso catasto planimetrie storiche - 19-06-2023: accesso cartaceo conservatoria - 24-09-2023 certificati anagrafe - 08/09-2023: indagini conoscitive prezzi di mercato - 08/09-2023: verifica conformità catastale ed edilizia - 09-2023: redazione elaborato peritale

Beni in Bergamo (BG)
Via Moroni 382 A

Lotto: 001 - appartamento e quota area esterna uso parcheggio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e quota area esterna.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Moroni 382 A

Note: appartamento al piano primo con locale sottotetto uso ripostiglio (identificato a catasto col mapp. 6183 sub. 5 - proprietà esegutati 1/2+1/2) e con quota di area OMISSISna ad uso posto auto (identificata a catasto col mapp. 3144 subb. 701 e 702 - proprietà esegutati 3/60 + 3/60)

ABITAZIONE:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: rif. all. 5

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Ulteriori informazioni sul debitore: Non è stato possibile reperire informazioni in merito alla residenza

Eventuali comproprietari:

Nessuno

AREA ESTERNA:

Quota e tipologia del diritto

3/60 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 6/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 12/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 12/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 2/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 2/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 2/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 9/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 3/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

3/60 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: Non è stato possibile reperire informazioni in merito alla residenza

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 OMISSIS - Quota: 1/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 OMISSIS - Quota: 6/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 OMISSIS - Quota: 12/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 OMISSIS - Quota: 12/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 OMISSIS - Quota: 2/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 OMISSIS - Quota: 2/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 OMISSIS - Quota: 2/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 OMISSIS - Quota: 9/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 OMISSIS - Quota: 3/60 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si fa presente per quanto riguarda l'appartamento che è attualmente identificato a catasto col fg. 84 part. 6183 sub. 5 la quota di proprietà è correttamente indicata

ABITAZIONE - Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS [redacted] nata in [redacted] oglio 84, particella 6183, subalterno 5, indirizzo via Moroni 382/A, piano 1, comune Bergamo, categoria A/3, classe 8, consistenza 4 vani, superficie 74 mq – totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 506,13

Derivante da: variazione del 19/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): da indicazioni dell'amministratore 65,04

Confini: appartamento - vano scala, a.u.i., murature perimetrali, a.u.i. sottotetto - a.u.i., disimpegno comune, a.u.i., murature perimetrali

AREA ESTERNA - Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato [redacted] oglio 84, particella 3144, subalterno 702, indirizzo via Guerrazzi n. 2, piano T, comune Bergamo, categoria F/1, consistenza 127 m2

Derivante da: Variazione del 08/10/2014 Pratica n. BG0200392 in atti dal 08/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.115237.1/2014)

AREA ESTERNA - Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato [redacted] MISSIS nata in [redacted] oglio 84, particella 3144, subalterno 701, indirizzo via Guerrazzi n. 2, piano T, comune Bergamo, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 m2, superficie 16 m2, rendita € 25,62

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: da nord verso est: mapp. 6186, roggia colleonesca, area comune, a.u.i.

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

In merito all'appartamento si fa presente che l'unità immobiliare citata nell'atto di pignoramento sez urb. BO fg 14 mapp. 6183 sub. 5 risulta soppressa e sostituita dall'attuale :fg. 84 part. 6183 sub. Inoltre si fa presente che nell'atto di pignoramento viene indicato un piano S1, da visura catastale risulterebbe un piano P1 e da planimetria catastale si rileva presenza di un piano sottotetto. In merito all'area esterna si fa presente che da atto di pignoramento risulterebbe area urbana identificata come sez urb. BO fg. 14 mapp. 3144 sub. 8, che risulterebbe soppressa e attualmente identificata a catasto col fg. 84 part. 3144 subb. 701 e 702; inoltre la quota di 1/2 di proprietà di ciascun esecutato indicata nell'atto di pignoramento, risulterebbe essere da visura catastale di 3/60 del sig. [redacted] all. 1)

Note generali: IN MERITO ALL'AREA OMISSISNA - PER QUANTO RIGUARDA LA QUOTA DI PROPRIETÀ: Di seguito quanto riportato nell'atto del 2004 attraverso il quale gli esecutati acquistavano dalla sig.ra OMISSIS "ARTICOLO 1 - La predetta signora OMISSIS, dichiara di vendere, con il presente atto, ai predetti signori [redacted] e OMISSIS, i quali dichiarano di accettare ed acquistare, ciascuno per la quota di 1/2 (un mezzo) e tutti per l'intero, la piena ed esclusiva proprietà delle porzioni immobiliari meglio in-

nanzi specificate, poste: * nel comune di Bergamo, censuario di Boccaleone, più precisamente: - appartamento ... - Porzione di area urbana adibita a posto auto sita in Bergamo, censuario Boccaleone alla Via Guerrazzi 2-4 meglio identificata al Catasto Fabbricati come segue: - sezione urbana BO, foglio 14, particella 3144, subalterno 8, area urbana,(rif. all. 3b) - facendo riferimento agli atti di provenienza si evince che la sig. OMISSIS, era divenuta proprietaria nel 2000 dalla OMISSIS della quota di 1/10 della suddetta area OMISSISna (rif. all. 3a). Si deduce, (anche tenendo conto di quanto dichiarato nella certificazione notarile agli atti, ovvero che da ispezione ipotecaria non sono state rinvenute ulteriori provenienze in favore della sig.ra OMISSIS per la restane quota di 9/10) che la sig.ra OMISSIS potesse vendere agli attuali esecutati solo quanto di sua proprietà ovvero quota di 1/10 di proprietà dell'area suddetta. Pertanto la sottoscritta riterrebbe opportuno riferirsi alla quote di proprietà degli esecutati di 1/20 (3/60) ciascuno in merito a tale area OMISSISna. PER QUANTO RIGUARDA LA METRATURA: nella cronistoria catastale del sub. 8, in particolare da recupero arretrato in atti dal 11/06/99, sembrerebbe per un periodo erroneamente attribuita allo stesso sub. 8 una superficie catastale di 31 m2. Attraverso le variazioni catastali si giunge ad una situazione attuale di consistenza catastale del sub. 701 di 16 m2 e del sub. 702 di 127 m2. Per ulteriore conferma della maggiore attuale superficie si faccia riferimento anche alla planimetria catastale del 1987 del sub. 8 da cui risulterebbero un'area urbana di 31,85 m2 ed altra area urbana di 108,00 m2. PER QUANTO RIGUARDA L'IDENTIFICAZIONE: nell'atto di acquisto della sig.ra OMISSIS del 2000, si precisa che l'area OMISSISna oggetto di compravendita resta stabilmente destinata a parcheggio di autoveicoli mediante suddivisione in 10 porzioni come risulta da planimetria generale allegata all'atto in data 14.2.95 N.114.397 rep. Not. P.Nosari, assegnandosi alla parte acquirente il comparto distinto con la lettera "E". Si fa presente che da consultazione cartacea presso la Conservatoria di Bergamo dell'atto del 1995 risulta allegata una planimetria con indicata la suddivisione in 10 porzioni ed è presente la porzione "E" (indicativamente localizzata sul fronte opposto dell'ingresso da via Guerrazzi, il quarto posto auto da destra).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni si trovano in zona residenziale, semiperiferica, a Bergamo.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole, università, parchi, negozi al dettaglio, farmacia, supermarket

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: fermata trasporto pubblico circa 80 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione e quota area esterna**

Trattasi di appartamento al piano primo, con ripostiglio al sottotetto. Fa parte di una palazzina realizzata ante 1967.

Si accede da via Moroni al civico 382/A. Attraverso il vano scala comune si raggiunge l'appartamento. E' composto da ingresso, ripostiglio, disimpegno, cucina, soggiorno, camera e bagno. Il terrazzo è accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

L'appartamento presenta le seguenti finiture:

- serramenti interni in legno e vetro, serramenti OMISSISni a battente in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc; sono presenti scrostature sui serramenti;
- portoncino di ingresso in legno;
- i muri sono rivestiti con carte da parati che presentano segni di usura;
- il pavimento dell'appartamento è in marmette, rivestito in parte da moquette;
- il pavimento e rivestimento del bagno è in piastrelle ceramiche;

- il rivestimento della cucina è in piastrelle ceramiche;
- il bagno è dotato di sanitari e vasca;
- l'impianto elettrico è principalmente sottotraccia con comandi di tipo economico; completo di impianto citofonico e televisione;
- l'impianto di riscaldamento è centralizzato, con ripartitori e valvole termostatiche;
- il terrazzo è piastrellato con barriera in ferro verniciato.

E' presente ripostiglio al sottotetto. Al momento del sopralluogo, è stato visionato dall'entrata per via delle condizioni igieniche.

Si fa presente che contrariamente a quanto affermato dalla signora che occupava l'immobile durante il sopralluogo, in merito ad una cantina da loro occupata (che peraltro non è stato possibile visionare per assenza della chiave) la sottoscritta non ha reperito alcuna conferma dell'esistenza di tale cantina, né da ispezione presso il catasto, né dagli atti di provenienza.

Superficie complessiva di circa mq **112,50**

E' posto al piano: primo - sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 300 circa - per il sottotetto variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7- di cui un sottotetto e di cui interrati n. 0

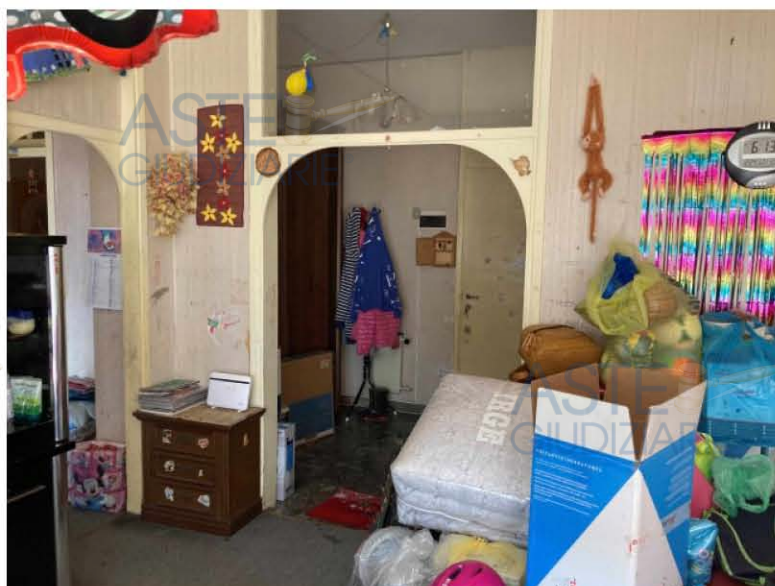
Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in condizioni mediocri

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con valvole termostatiche e ripartitori
Stato impianto	normale
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Impianti datati





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione e quota area esterna.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Moroni 382 A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva presenza di pannellatura divisoria nella zona dell'ingresso all'interno dell'appartamento. Alla sottoscritta veniva riferito durante il sopralluogo che tale divisorio era stato aggiunto dagli occupanti stessi.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi originario

Oneri di regolarizzazione	
demolizione pannello e ripristino dello stato dei luoghi originario	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si rileva presenza di pannellatura divisoria nella zona dell'ingresso all'interno dell'appartamento. Alla sottoscritta veniva riferito durante il sopralluogo che tale divisorio era stato aggiunto dagli occupanti stessi. Si fa presente che non sono state ritrovate autorizzazioni edilizie relative alla u.i. in oggetto. Sarebbe opportuno per la messa in conformità il ripristino dello stato dei luoghi originario.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione e quota area esterna.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Moroni 382 A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale 30-11-2009, n. 170
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato (art. 6.2.2) - zona territoriale omogenea B - art. 62 PR (rif. all 2 a,b))

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Abitazione e quota area esterna.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Moroni 382 A**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo si rilevava presenza di partizione interna all'appartamento, in corrispondenza dell'ingresso, non segnalata in planimetria catastale. Si rilevano alcune difformità nella rappresentazione grafica della lunghezza del terrazzo, di due aperture OMISSISne e della area dell'ingresso.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria appartamento e accatastaento separato del locale sottotetto

Oneri di regolarizzazione	
variazione planimetria appartamento	€ 450,00
nuova planimetria sottotetto	€ 450,00
Totale oneri: € 900,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La sottoscritta per economia della procedura, poichè non varia la consistenza e poichè sarebbe necessario provvedere preventivamente a regolarizzazione edilizia (rif. conformità edilizia) non ritiene di procedere a variazione catastale. Al momento della variazione catastale sarà anche necessario procedere ad accatastaento separato del sottotetto (e a presentazione dell'elaborato planimetrico). Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/03/1980 al 19/04/2004. 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 06/11/2000 al 19/04/2004. 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 19/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: E' stata depositata certificazione notarile sostitutivo.. - atto di compravendita a rogito Not.Baratteri Adriano del 19-04-2004, rep. 17966/1299, trascritto a Bergamo il 03-05-2004 ai nn. 22776/15502 I sogg. OMISSIS e OMISSIS acquistavano dalla sig.ra OMISSIS in separazione dei beni appartamento con sottotetto e porzione di area OMISSISna a parcheggio in Bergamo identificati a catasto sez urb BO al fg. 14 mapp. 6183 sub. 5 e mapp. 3144 sub. 8 (rif. all. 3a); - In merito all'appartamento: atto di compravendita a rogito Not. OMISSIS Battista Anselmo del 07-03-1980, rep. 68490, trascritto a Bergamo il 18-03-1980 ai nn. 6465/5471 la sig.ra OMISSIS acquistava da OMISSIS appartamento con sottotetto in Bergamo identificati a catasto sez urb BO al fg. 14 mapp. 6183 sub. 5; - In merito all'area OMISSISna: atto di compravendita a rogito Not. Peppino Nosari del 6-11-2000 rep. 126546/24080, trascritto a Bergamo in data 9-11-2000 ai nn. 42957/31511, la sig.ra OMISSIS acquistava dalla OMISSIS quota di 1/10 di area urbana a catasto sez. BO fg 14 mapp. 3144 sub. 8.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/05/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 204.000; Importo capitale: € 102.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e quota area esterna

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: Abitazione e quota area esterna

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Moroni 382 A

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano gravate dai suddetti pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1600.

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: sostituzione citofoni: 78,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3800. Circa

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 65,04 (informazione da amministratore)

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: Abitazione e quota area esterna

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene determinata attraverso la determinazione della superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata utilizzando la superficie lorda di pavimento opportunamente omogenizzata, come di seguito meglio specificato. Si fa presente che il locale sottotetto, al momento del sopralluogo, è stato visionato dall'entrata, senza accedervi, causa condizioni igieniche e la superficie di seguito riportata è stata dedotta dalla planimetria catastale. In merito alla quota di area OMISSISna: si fa riferimento alla quota di comproprietà di 1/10 di area OMISSISna (rif. mote generali conformità catastale) e identificata a catasto con il mapp. 3144 subb 701 (16 m2 consistenza catastale) e 702 (m2 127 consistenza catastale) - per un totale di 143 m2 di consistenza catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	71,00	1,00	71,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	7,20	0,33	2,38
sottotetto	sup lorda di pavimento	20,00	0,10	2,00
quota 1/10 area esterna	sup lorda di pavimento	14,30	0,33	4,72

		112,50		80,10
--	--	--------	--	-------

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:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerata la disposizione planimetrica, la consistenza e le caratteristiche proprie delle unità immobiliari in oggetto, la sottoscritta può affermare che non sarebbe conveniente ricorrere a divisione.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

Note: L'appartamento, al momento del sopralluogo era occupato, da famiglia che affermava di avere contratto di locazione scaduto e che avrebbe liberato l'immobile in data 31-05-2023. Il locale sottotetto, al momento del sopralluogo, era occupato da materiali vari.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore al m2 degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2022 semestre 2 (ultima quotazione disponibile), il listino "Prezzi Immobili" Fimaa 2022, nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per comparazione con immobili dalle caratteristiche simili. Il criterio di stima considera aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene.

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 in sito/Osservatorio Immobiliare della provincia di Bergamo;

Altre fonti di informazione: listino "Prezzi Immobili" Fimaa 2022

12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione e quota area esterna. Abitazione di tipo economico [A3]
Bergamo (BG), Via Moroni 382 A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.095,00.

Il valore al m2 degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2022 semestre 2 (ultima quotazione disponibile), il Listino Prezzi immobili FIMAA 2022, nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per comparazione con immobili dalle caratteristiche simili. Il criterio di stima considera aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	71,00	€ 950,00	€ 67.450,00
terrazzo	2,38	€ 950,00	€ 2.261,00
sottotetto	2,00	€ 950,00	€ 1.900,00
quota 1/10 area esterna	4,72	€ 950,00	€ 4.484,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.095,00
Valore corpo			€ 76.095,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.095,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.704,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione e quota area esterna	Abitazione di tipo economico [A3]	80,10	€ 76.095,00	€ 83.704,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.414,25

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa: € 1.400,00

arrotondamento € -0,75

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 63.280,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 63.280,00

Allegati

- all. 1 (a,b,c,d,e) - documentazione catastale
- all. 2 (a,b) - interrogazione PGT vigente
- all. 3 (a,b) - atto/nota trascrizione provenienza
- all. 4 (a) - planimetria
- all. 5 (a,b,c) - certificati anagrafe
- all. 6 - dichiarazione invio alle parti
- all. 7 - check list
- all. 8 - bando di vendita - succinta
- all. 9 - relazione privacy
- all. 10 - foto e planimetria zip
- all. 11 - sunto dati catastali rtf

30-09-2023

L'Esperto alla stima