

---

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 689/2018

---

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Abele Morelli  
**Codice fiscale:** MRLBLA56T01A794I  
**Studio in:** via L. Palazzolo 1 - 24049 Verdello  
**Telefono:** 3356068253  
**Fax:** 035 4821203  
**Email:** morelli.abele@simail.it  
**Pec:** abele.morelli@geopec.it

Beni in **Verdello (BG)**  
Località/Frazione  
via GIAVAZZI 37

**INDICE****Lotto: 001 - abitazione in villa con annesso deposito**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>5</b>
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>6</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	9
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>10</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>11</b>
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>11</b>
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	12
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>12</b>
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	13
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>13</b>
Corpo: A.....	13
Corpo: A e B.....	13
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>13</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>14</b>
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>15</b>
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	16
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>16</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>16</b>
Corpo: A.....	16

Corpo: B.....	17
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>17</b>
Criterio di stima .....	17
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Regime fiscale della vendita .....	18

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05-04-2019 alle 9.00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

---

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Geom. Abele Morelli  
**Data nomina:** 12-11-2018  
**Data giuramento:** 22-11-2018  
**Data sopralluogo:** 21-02-2019

Beni in **Verdello (BG)**  
via **GIAVAZZI 37**

**Lotto: 001 - abitazione in villa con annesso deposito**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, VIA GIAVAZZI 37**

Note: Villa isolata disposta su tre piani di cui uno seminterrato e giardino esclusivo.

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS - proprietà per 1/2 OMISSIS - OMISSIS - proprietà per 1/2, foglio 4, particella 3204, subalterno 704, indirizzo via Don Giovanni Giavazzi, piano T-1 - 2, comune Verdello, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 11,5, superficie 327 mq., rendita € 1.069,07

Derivante da: VARIAZIONE del 15/11/2010 protocollo n. BG0345937 in atti dal 15/11/2010 DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.27792.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NO

Confini: VEDASI PLANIMETRIA ALLEGATA

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

L'identificazione catastale corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, VIA GIAVAZZI 37**

Note: Fabbricato ad un piano adibito a portico /autorimessa insistente su lotto con villa isolata per abitazione unifamiliare.

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS - proprietà per 1/2 OMISSIS - OMISSIS - proprietà per 1/2, foglio 4, particella 3204, subalterno 705, indirizzo via Don Giovanni Giavazzi, piano T, comune Verdello, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 109, superficie 124 mq., rendita € 253,32

Derivante da: VARIAZIONE del 15/11/2010 protocollo n. BG0345937 in atti dal 15/11/2010 DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.27792.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NO

Confini: VEDASI PLANIMETRIA ALLEGATA

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

L'identificazione catastale corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento

**2. DESCRIZIONE**

**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Zona semicentrale del territorio comunale, a pochi metri dalla stazione ferroviaria e dal centro del paese.  
Zona residenziale ben servita dalla viabilità che risulta solo locale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** FARMACIA (BUONO), SUPERMERCATO (BUONO), OSPEDALE (SUFFICIENTE), ASILI NIDO (BUONO), SCUOLE PRIMARIA (OTTIMO), SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO (BUONO)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** BERGAMO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NO.

**Attrazioni storiche:** NO.

**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE FERROVIARIA 200 mt., AEROPORTO 12 km., AUTOSTRADA 4 km.

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo A

Villetta composta da :

1) P. SEMINTERRATO costituito da taverna + locale di sgombero + ripostiglio + bagno + lavanderia + locale caldaia

2) P. RIALZATO costituito da ingresso + soggiorno + cucina + due camere da letto + disimpegno zona notte + due bagni + terrazzo + due balconi + portico

3) P. PRIMO costituito da due camere + bagno + disimpegno

Il mappale 3804 sub. 703 rappresenta enti comuni (scivolo, cortile) alle due unità immobiliari, contraddistinte da fabbricati, oggetto di pignoramento

Superficie complessiva di circa mq **566,00**

E' posto al piano: Seminterrato + rialzato + primo

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,40 al p. seminterrato, ml. 2,80 al p. rialzato, ml. 2,60 H.m. al p. primo

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni stante il recente intervento di ammodernamento (anno 2006) e stante l'ottima conduzione dell'inquilino ivi residente dal punto di vista della tenuta.

**Caratteristiche descrittive**

**Componenti edilizie e costruttive**

Cancello

tipologia: anta singola a battente

materiale: acciaio

apertura: elettrica

	condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gres porcellanato</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>ottime</b>
	<b>Impianti</b>
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>parabola</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Antifurto</i>	tipologia: <b>a radars e contatti perimetrali</b> combinatore tel.: <b>presente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Energia solare</i>	tipologia: <b>pannelli fotoelettrici a fotocellule</b> utilizzazione: <b>energia elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Telematico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

	<b>Impianto elettrico:</b>
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
	<b>Riscaldamento:</b>
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO



Stato impianto	BUONO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo B**

Fabbricato ad un piano fuori terra adibito a deposito. Vedasi planimetria allegata  
Il mappale 3804 sub. 703 rappresenta enti comuni (scivolo, cortile) alle due unità immobiliari, contraddistinte da fabbricati, oggetto di pignoramento

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi planimetria allegata

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni stante il recente intervento di ammodernamento (anno 2001) e stante l'ottima conduzione dell'inquilino ivi residente dal punto di vista della tenuta.

**Caratteristiche descrittive**

<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>alcuni a vasistas, altri a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>guaina ardesiata</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b>

	tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispetto so delle vigenti normative
<b>Impianti (conformità e certificazioni)</b>	
	Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione in villini [A7] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, VIA GIAVAZZI 37**  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: COSTRUZIONE VILLETTA  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 30/05/1956 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 04/02/1959 al n. di prot. 478  
 Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione in villini [A7] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, VIA GIAVAZZI 37**  
 Numero pratica: 66/2002  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: RISTRUTTURAZIONE VILLETTA  
 Presentazione in data 02/09/2002 al n. di prot. 4227  
 Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione in villini [A7] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, VIA GIAVAZZI 37**  
 Numero pratica: 889/2006  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: STRAORDINARIA MANUTENZIONE P. RIALZATO DI VILLETTA  
 Presentazione in data 08/02/2006 al n. di prot. 1186  
 Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, VIA GIAVAZZI 37**  
 Numero pratica: 464  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: COSTRUZIONE PORTICO USO DEPOSITO  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 01/03/1963 al n. di prot. 464  
 Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, VIA GIAVAZZI 37**  
 Numero pratica: 445/2001  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: DEMOLIZIONE PIANI DI CARICO PORTICO USO DEPOSITO  
 Oggetto: demolizione  
 Rilascio in data 18/07/2001 al n. di prot. 4334  
 Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, VIA GIAVAZZI 37**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCOstrate IRREGOLARITA"

Conformità catastale:

Nessuna.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Treviglio (BG), in data 17/11/2009, ai nn. 7/2009/9990; trascritto a Bergamo, in data 22/02/2010, ai nn. 9395/5444.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Treviglio (BG), in data 17/11/2009, ai nn. 7/2009/9990; trascritto a Bergamo, in data 22/02/2010, ai nn. 9395/5444.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/11/2009**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a TREVIGLIO, in data , ai nn. 79/volume 197; trascritto a BERGAMO, in data , ai nn. /7505.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000; Importo capitale: € 600.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BERGAMO; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/12/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 60.000; Importo capitale: € 60.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/08/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000; Importo capitale: € 600.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BERGAMO; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/12/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 60.000; Importo capitale: € 60.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/08/2018 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 in villini [A7] sito in Verdello (BG), VIA GIAVAZZI 37

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico.

**Identificativo corpo: B**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdello (BG), VIA GIAVAZZI 37

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

Abitazione in villini [A7] sito in Verdello (BG), VIA GIAVAZZI 37

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 0.

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 0

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 85,3

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: no

**Identificativo corpo: B**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdello (BG), VIA GIAVAZZI 37

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 0.

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 0

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

VEDASI PLANIMETRIE ALLEGATE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	164,00	1,00	164,00
locali p. seminterrato	sup lorda di pavimento	187,00	0,60	112,20
mansarda p. primo	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
portico p. rialzato	sup lorda di pavimento	10,00	0,40	4,00
balcone p. rialzato	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
terrazzo p. rialzato	sup lorda di pavimento	17,00	0,25	4,25
sottotetto (fino all'altezza di 1,50 mt.)	sup lorda di pavimento	11,00	0,10	1,10
giardino esclusivo	sup reale netta	110,00	0,10	11,00
		<b>566,00</b>		<b>357,52</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: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2018

Zona: Verdello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.150

Valore di mercato max (€/mq): 1.350

**Identificativo corpo: B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Fabbricato composto da due vani con accesso dal cortile. Vedasi planimetria allegata

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
deposito/autorimessa	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
		<b>115,00</b>		<b>115,00</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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre 2018

Zona: Verdello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 670

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non è attuabile la divisibilità dei beni.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Verdello (BG), VIA GIAVAZZI 37**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/05/2015 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a BERGAMO 1 il 15/05/2015 ai nn.004012 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/12/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: vedasi contratto e registrazione allegati

**Identificativo corpo: B****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdello (BG), VIA GIAVAZZI 37**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/05/2015 per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a BERGAMO 1 il 15/05/2015 ai nn.004012 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/12/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****Opponibilità ai terzi: SI**

Note: Una parte dell'unità immobiliare è esclusa dal contratto di locazione. Vedasi planimetria, contratto e registrazione allegati

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

l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima. La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità residenziali dello stesso tipo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di VERDELLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.000,00 Euro al mq. per abitazione 600,00 Euro per deposito;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili 2018 F.I.M.A.A...

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7]****Verdello (BG), via GIAVAZZI 37**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 715.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	164,00	€ 2.000,00	€ 328.000,00
locali p. seminterrato	112,20	€ 2.000,00	€ 224.400,00
mansarda p. primo	58,00	€ 2.000,00	€ 116.000,00
portico p. rialzato	4,00	€ 2.000,00	€ 8.000,00
balcone p. rialzato	2,97	€ 2.000,00	€ 5.940,00
terrazzo p. rialzato	4,25	€ 2.000,00	€ 8.500,00
sottotetto (fino all'altezza di 1,50 mt.)	1,10	€ 2.000,00	€ 2.200,00
giardino esclusivo	11,00	€ 2.000,00	€ 22.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 715.040,00
<b>Valore corpo</b>			<b>€ 715.040,00</b>

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 715.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 715.040,00

**B. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Verdello (BG), via GIAVAZZI 37

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito/autorimessa	115,00	€ 600,00	€ 69.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.000,00

Valore corpo	€ 69.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 69.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 69.000,00

**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 in villini [A7]	357,52	€ 715.040,00	€ 715.040,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	115,00	€ 69.000,00	€ 69.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 39.202,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 741.338,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Regime fiscale della vendita: vendita immobiliare non soggetta a I.V.A.	€ 600.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 741.000,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

vendita immobiliare non soggetta a I.V.A.

**Allegati**

- riproduzioni fotografiche da pagina 1 a pag. 15
- planimetrie stato attuale da pagina 16 a pag. 18
- planimetrie catastali da pagina 19 a pag. 20
- elaborato planimetrico catastale e elenco subalterni da pag. 21 a pag. 22
- contratto d'affitto da pagina 23 a pag. 28



f) ricevuta registrazione contratto d'affitto a pagina 29

04-03-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Abele Morelli**