

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 418/2018

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. GIOVANNI PANZERI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Santus  
**Codice fiscale:** SNTPLA55P18E704Z  
**Studio in:** VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO  
**Telefono:** 035-253128  
**Fax:** 035-253128  
**Email:** paolosantus@libero.it  
**Pec:** paolo.santus@archiworldpec.it

Beni in **Gerosa (BG)**  
 Località/Frazione **Gerosa (Comune di Val Brembilla)**  
 Via Mario Gimondi n.12

**INDICE**

**Lotto: 001 - villa singola + autorimessa e giardino**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: A.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo:.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: A.....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: A.....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita .....	14

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. GIOVANNI PANZERI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15-04-2019 alle 10,00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervento:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Santus  
**Data nomina:** 13-11-2018  
**Data giuramento:** 10-12-2018  
**Data sopralluogo:** 05-02-2019  
**Cronologia operazioni peritali:** Effettuato il sopralluogo con l'esecutato Sig. OMISSIS, contattato telefonicamente. 19-02-2019 accesso ufficio tecnico Comune Val Brembilla per visione atti relativi ai permessi edilizi. 05-03-2019 accesso ufficio tecnico Comune Val Brembilla per ritiro copie permessi edilizi. 05-03-2019 accesso ufficio anagrafe Comune San Pellegrino Terme per ritiro certificato di matrimonio.

Beni in Gerosa (BG)  
Località/Frazione Gerosa (Comune di Val Brembilla)  
Via Mario Gimondi n.12

## Lotto: 001 - villa singola + autorimessa e giardino

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

#### Identificativo corpo: A.

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Gerosa (Comune di Val Brembilla), Via Mario Gimondi n.12**  
Note: Comune Censuario di Val Brembilla, foglio 8, mapp. n.4365, sub.1-2 (All. B mappa catastale - All. C visura catastale - All. D planimetrie catastali).

#### Quota e tipologia del diritto

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

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

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS [redacted] foglio 8, particella 4365, subalterno 1, indirizzo VIA MARIO GIMONDI 12, piano T - 1° - 2° - S1, comune VAL BREMBILLA (GEROSA), categoria A/7, classe 3, consistenza VANI 13, rendita € € 1.208,51

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non ci sono parti comuni

Confini: In lato nord con area agricola mapp. 4539 e 4541 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, in lato est con giardino mapp. 3246 di proprietà di terzi, in lato sud con affaccio su strada comunale via Mario Gimondi e giardino mapp. 4345 di proprietà di terzi, in lato ovest con giardino mapp. 4670-4539 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento e con area agricola mapp. 4669 di proprietà di terzi.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS [redacted] foglio 8, particella 4365, subalterno 2, indirizzo VIA MARIO GIMONDI 12, piano S1, comune VAL BREMBILLA (GEROSA), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 166, rendita € € 205,76

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non ci sono parti comuni

Confini: Mapp. n.4365 sub.2, autorimessa al piano interrato confinante: in lati nord ed est con porzione immobile mapp. 4365 sub. 1 di proprietà dell'esecutato e oggetto di pignoramento, in lati sud ed ovest con terrapieno mapp. 4365 sub. 1 di proprietà dell'esecutato e oggetto di pignoramento.

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

Comune Val Brembilla (Gerosa), foglio 8, particella 4365, subalterno 1, cat. A/7, piani T-1°-2°-S1, vani 13, rendita catastale € 1.208,51 Comune Val Brembilla (Gerosa), foglio 8, particella 4365, subalterno 2, cat. C/6, piano S1, mq. 166, rendita catastale € 205,76

### 2. DESCRIZIONE

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

Trattasi di n.1 villa singola più autorimessa, sita in Comune di Val Brembilla (frazione Gerosa) Via Mario Gimondi n.12, l'edificio è composto da tre piani fuori terra e un piano interrato, posto in zona semicentrale della piccola frazione di Gerosa (circa 400 abitanti). Il creditore precedente ha depositato il certificato notarile riguardante l'immobile pignorato, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e riguarda un'area edificabile su cui è stato poi

realizzato l'edificio oggetto di perizia. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile. Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che risulta coniugato in data 04/06/2005 in regime di separazione dei beni (vedi all. I estratto certificato di matrimonio del Comune di San Pellegrino Terme).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Serbatoio gas GPL centralizzato per tutta la frazione di Gerosa con rete di distribuzione per ogni utente. .

**Servizi offerti dalla zona:** OSPEDALE (distanza km 30 circa), ASILO NIDO (distanza km 8), SCUOLE PRIMARIE (distanza km 8), SUPERMERCATI (distanza km 25 circa), FARMACIE (distanza km 8)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** San Pellegrino Terme (distanza Km. 25 circa).

**Attrazioni paesaggistiche:** paesaggio di media montagna (mt. 850 sul livello del mare).

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AEROPORTO 40 KM, AUTOBUS 0 KM (collegamenti molto scarsi)

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Villa singola con autorimessa e giardino, la proprietà immobiliare è così composta:

- piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, deposito, bagno, portico;
- piano primo: camera, studio, bagno, lavanderia, terrazza, balcone;
- piano secondo: n.2 camere, n.2 bagni, n.2 cabine armadio, balcone;
- piano interrato: autorimessa, n.2 locali cantina, locale tecnico.

L'edificio è circondato da ampio giardino, i piani sono tutti collegati da scala e ascensore interni.

In relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto la costruzione è stata ultimata in data 18/12/2007 come risulta dal "Certificato di agibilità" (all. E2).

Superficie complessiva di circa mq **1.919,00**

E' posto al piano: Abitazione: piano terra, primo, secondo, interrato. Autorimessa: piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005 - 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m. P. terra h 3,10 - 3,58 - 2,30. P.1° h 2,65. P.2° h 3,25 - 2,70. P. int. h 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** ottimo

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile risulta di particolare qualità architettonica, realizzato con materiali di pregio, presenta uno stato di manutenzione ottimale, necessita di minimi interventi di manutenzione ordinaria, principalmente nelle finiture in legno.

### Caratteristiche descrittive

	Caratteristiche strutturali
Balconi	materiale: <b>c.a., laterizio, pietra</b> condizioni: <b>ottime</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>acciaio e legno con pareti in pietra a spacco</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b>

<i>Solai</i>	condizioni: <b>ottime</b> tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate</b>
<i>Strutture verticali</i>	condizioni: <b>ottime</b> materiale: <b>c.a.</b>
<i>Travi</i>	condizioni: <b>ottime</b> materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio/legno</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>scorrevoli e a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>parziali antoni in legno o tende oscuranti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</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>due tipologie: lastre in ardesia e rame</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura portante e pietra a spacco</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>parte in intonaco, parte in pietra</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>pietra piacentina</b> condizioni: <b>ottime</b> Note: <b>violetti, portico, scale esterne</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>in cucina marmo ricomposto, in soggiorno - camere - bagni - scale in parquet</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura in tutti i piani tranne il secondo che ha copertura mansardata in legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>stucco lucido, graniglia di marmo</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>struttura e barriera in acciaio, gradini in legno</b> condizioni: <b>ottime</b> Note: <b>Il vano scale è architettonicamente elegante e complesso, ha muri in pietra naturale a spacco e comprende un impianto ascensore.</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>parabola + tradizionale</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: <b>L'antenna serve solo l'abitazione oggetto di perizia</b>

<i>Antifurto</i>	tipologia: <b>a radars</b> combinatore tel.: <b>presente</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Antincendio</i>	Note: non c'è impianto antincendio
<i>Aria compressa</i>	Note: non c'è impianto ad aria compressa
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Carroponte</i>	Note: non c'è impianto carroponte
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Condizionamento</i>	Note: non c'è impianto di condizionamento
<i>Diffusione</i>	Note: non c'è impianto di diffusione
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: L'impianto elettrico è stato realizzato con le nuove tecnologie della domotica
<i>Energia solare</i>	Note: non c'è impianto ad energia solare
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>ottima</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polietilene e in rame inguainati</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</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>ottime</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Montacarichi</i>	Note: non c'è impianto montacarichi
<i>Pesa autocarri</i>	Note: non c'è impianto di pesa autocarri
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

<i>Telematico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubo multistrato coibentato</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: I termosifoni utilizzati risultano essere modelli di alta qualità con costi particolarmente elevati.
<i>Ventilazione</i>	tipologia: <b>per estrazione ed immissione</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

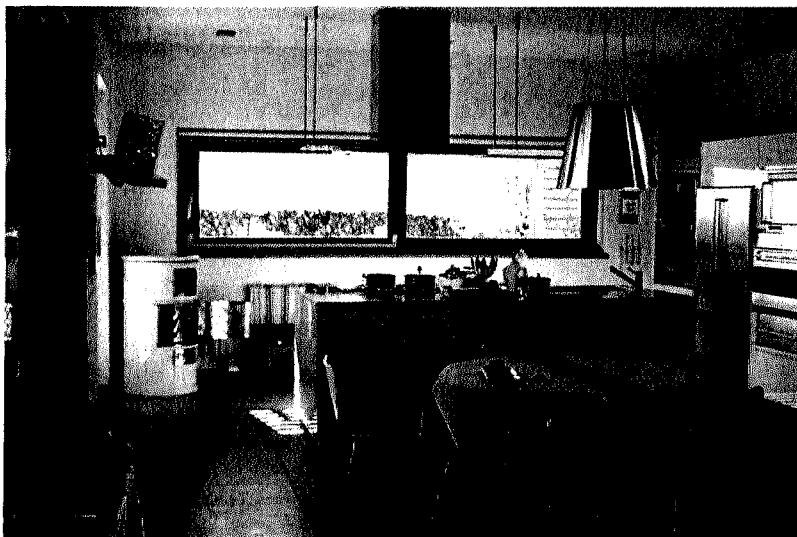
**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<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>	Caldia singola a gas GPL con termosifoni in acciaio
<i>Stato impianto</i>	ottimo
<i>Potenza nominale</i>	Kw 34
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Collaudo ISPESL</i>	Certificato di esame CE di tipo M/AT N.359/03 prot. 393/03. Dichiarazione di conformità in data 28/08/2007
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Soggiorno

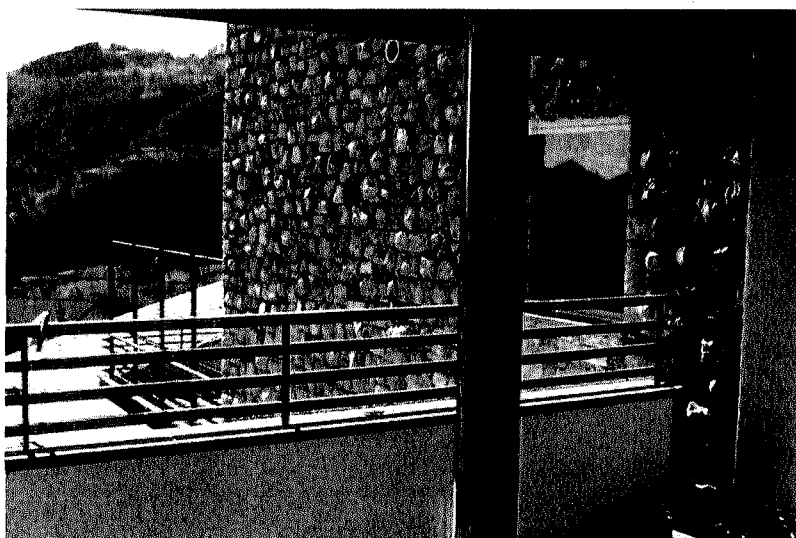




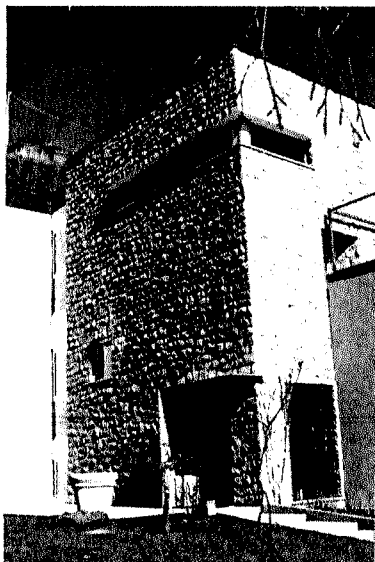
Cucina



Scala



Vista dalla camera



Elemento a torre

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Permesso di costruire n.33/04 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/05/2004 al n. di prot. 969

Rilascio in data 16/04/2005 al n. di prot. 568

Abitabilità/agibilità in data 18/12/2007 al n. di prot. 2627

**Numero pratica: Variante al Permesso di costruire n. 33/04**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Modifiche interne ed esterne

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/09/2006 al n. di prot. 1908

Rilascio in data 16/01/2007 al n. di prot. 88

Abitabilità/agibilità in data 18/12/2007 al n. di prot. 2627

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Gerosa (Comune di Val Brembilla), Via Mario Gimondi n.12**

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

Note: Le unità immobiliari oggetto di perizia sono conformi alle pratiche edilizie di cui al Permesso di costruire n.33/04 del 16/04/2005 e Variante prot. n.88 del 16/01/2007 (all. E1). In data 18/12/2007 il Comune di Gerosa ha rilasciato "Certificato di agibilità" (all. E2).

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Gerosa (Comune di Val Brembilla), Via Mario Gimondi n.12**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N°57 del 11/11/2017
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto urbano da consolidare. Ambito a bassa densità.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	carico urbanistico: 0,3 mq x mq
Rapporto di copertura:	Rc = 40%
Altezza massima ammessa:	N.2 piani
Volume massimo ammesso:	Diritto edificatorio = carico urbanistico (SLP) + 0,80
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Gerosa (Comune di Val Brembilla), Via Mario Gimondi n.12**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Luigi Patanè, in data 29/10/2002, ai nn. 7958/504; trascritto a Bergamo, in data 21/11/2002, ai nn. 51355/36847.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ernesto Sico, in data 22/09/2004, ai nn. 31088/5150; trascritto a Bergamo, in data 13/10/2004, ai nn. 53547/36098.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI:** L'oggetto del pignoramento riguarda un'area edificabile sita in Comune di Val Brembilla (località Gerosa) contraddistinta al foglio 9 ai mapp. 4192 - 4195 - 4228, su tale area è stato edificato l'immobile oggetto di perizia identificato catastalmente al mapp. 4365 sub. 1 e 2. I titoli d'acquisto nel ventennio riguardanti l'area oggetto di pignoramento sono stati regolarmente trascritti: 1) Trascrizione a Bergamo in data 21/11/2002 RP 36847 RG 51355 atto di compravendita Notaio Francesco Luigi Patanè rep. 7958/504 del 29/10/2002, i mappali 4192 e 4195 vengono acquisiti da OMISSIS; 2) Trascrizione a Bergamo in data 13/10/2004 RP 36098 RG 53547 atto di compravendita Notaio Ernesto Sico rep. 31088/5150 del 22/09/2004, il mappale 4228 viene acquisito da OMISSIS. (vedi all. F - G) Con nota di variazione del 28/11/2006 n.265755.1/2006 i mappali 4192 - 4195 - 4228 del fg. 9 vengono soppressi dando origine al mapp. 4365 come ente urbano. Con nota di variazione del 03/02/2014 n.14/2018 sul mappale 4365 ente urbano vengono accatastati gli immobili contraddistinti al NCEU al fg. 8 mappale 4365 sub. 1 e 2 (all. B e C).

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/10/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobile iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/01/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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 Gerosa (BG), Via Mario Gimondi n.12

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile è autonomo non ha spese di gestione condominiale

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: NO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La proprietà immobiliare è stata misurata con rilievo strumentale elettronico. Si è potuta constatare la corrispondenza tra le tavole di progetto allegate al Permesso di costruire n.33/04 e successiva variante prot. n.88 (all. E1) e l'immobile rilevato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	495,00	1,00	495,00
Deposito (sala giochi), cantine (taverne), locali tecnici	sup lorda di pavimento	256,00	0,70	179,20
Portico, terrazza,	sup lorda di pavi-	155,00	0,33	51,15

balconi	mento			
Giardino 1	sup reale lorda	495,00	0,10	49,50
Giardino 2	sup reale lorda	518,00	0,02	10,36
		<b>1.919,00</b>		<b>785,21</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.

**Accessori:**

A

1. Garage

Posto al piano interrato

Composto da un vano

Sviluppa una superficie complessiva di 171,45 mq

Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: € 40000

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La proprietà immobiliare non è divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi: NO****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico/comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare alla luce dei valori correnti in zona. Al valore stabilito come base di riferimento sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro.

Al fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Val Brembilla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari in San Pellegrino Terme;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.500/mq.;

Altre fonti di informazione: Esperienza quarantennale nel campo del mercato immobiliare. .

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione in villini [A7] con annesso Garage

Gerosa (BG), Via Mario Gimondi n.12

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.733.743,68.

L'immobile oggetto di perizia è da considerarsi di altissima qualità per caratteristiche progettuali/architettoniche (è stato pubblicato su riviste specializzate d'architettura) e per i materiali utilizzati di particolare pregio.

E' sito in zona panoramica di media montagna in località distante da centri abitati di rilievo, per questo motivo risulta penalizzato dal mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	495,00	€ 2.300,00	€ 1.138.500,00
Deposito (sala giochi), cantine (taverne), locali tecnici	179,20	€ 2.300,00	€ 412.160,00
Portico, terrazza, balconi	51,15	€ 2.300,00	€ 117.645,00
Giardino 1	49,50	€ 2.300,00	€ 113.850,00
Giardino 2	10,36	€ 2.300,00	€ 23.828,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.805.983,00
località decentrata detrazione del 20.00%			€ -361.196,60
altissima qualità dell'edificio aumento del 20.00%			€ 288.957,28
Valore corpo			€ 1.733.743,68
Valore accessori			€ 40.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.773.743,68
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.773.743,68

#### 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] con annesso Garage	785,21	€ 1.773.743,68	€ 1.773.743,68

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 1.773.743,68
Valore diritto e quota	€ 1.773.743,68

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.773.743,68
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------

### 12.6 Regime fiscale della vendita

vendita da privato

**Allegati**

- all. A scheda di controllo
- all. B mappa catastale
- all. C visura catastale
- all. D planimetrie catastali
- all. E pratiche edilizie con planimetrie e abitabilità
- all. F nota di trascrizione atto proprietà
- all. G ispezione ipotecaria
- all. H documentazione fotografica
- all. I estratto certificato di matrimonio

15-03-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Paolo Santus**