

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 812/2018

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri
Codice fiscale: MRRLSN64R68F205Y
Partita IVA: 03762100166
Studio in: via Angelo Maj 18/A - Bergamo
Telefono: 035 240110
Fax: 035241563
Email: alexandra.morri@gmail.com
Pec: alessandra.morri@archiworldpec.it

Beni in Bergamo (BG)
Località/Frazione

INDICE**Lotto: 001 - Unico**

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

Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

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 Bergamo (BG)

Lotto: 001 - Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24121, Via Giorgio e Guido Paglia 51

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 68, particella 2210, subalterno 80, scheda catastale SI, indirizzo Via Giorgio e Guido Paglia, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 7, consistenza 17mq, superficie 20mq, rendita € 53.56

Derivante da: VERBALE del 14/11/2008 Trascrizione in atti dal 17/02/2009 Repertorio n.: 5088 Rogante: TRIBUNALE Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO (n. 4531.1/2009)

Confini: Nord: via G Paglia Est: Mapp 1053 Sud: Mapp 1,, 2,13982 ,Ovest:Mapp

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
vi è corrispondenza tra i dati

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24121, VIA XX SETTEMBRE N°29

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 50, particella 290, subalterno 19, scheda catastale SI, indirizzo Via XX Settembre n° 29, piano S1-5-6, comune Bergamo, categoria A/2, classe 8, consistenza 13 vani, superficie 267mq, rendita € 2383.45

Derivante da: VERBALE del 14/11/2008 Trascrizione in atti dal 17/02/2009 Repertorio n.: 5088 Rogante: TRIBUNALE Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO (n. 4531.1/2009)

Confini: Nord: via XX Settembre Est: Mapp 1416 Sud: Via Tiraboschi Ovest: Mapp 1411

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
vi è corrispondenza tra i dati

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: centrale residenziale/commerciale a traffico ZTL con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Servizi del centro città.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Centro di Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: vista su Città Alta.

Attrazioni storiche: Via XX Settembre - Borgo storico di Bergamo.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 100 m, Stazione treno Bergamo 700 m, Aeroporto Orio al Serio 4 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di autorimessa singola posto al primo piano interrato identificata con il n° di riferimento 40. L'unità è dotata di serranda metallica, impianto di illuminazione e prese elettriche. L'accesso alla stessa avviene tramite cancello elettrico su via G. Paglia 51.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: primo interrato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 51 con ingresso da via G. Paglia; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

	Caratteristiche strutturali
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
	Componenti edilizie e costruttive
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: cancello condominiale fronte strada di accesso a tutto il piano adibito a posteggi auto.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Saracinesca materiale: alluminio condizioni: buone Note: Serranda relativa all'unità immobiliare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: pavimentazione in mattonelle interna box ed estesa al corsello carrale di accesso.
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
	Impianti
<i>Antincendio</i>	tipologia: estintori condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: conformità non verificata

Varie

Rampa di accesso al piano primo interrato, realizzata in porfido.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio

SI

Note

impianto ad estintori. Certificato CPI non verificato





Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **ABITAZIONE**

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano 5 e 6 del civico 29 di via XX Settembre a Bergamo in zona centrale di pregio. L'unità è servita internamente da ascensore con una fermata esclusiva nell'appartamento al piano 5. L'unità si sviluppa su 2 livelli. Al piano 5 sono posti soggiorno, cucina, dispensa e wc, n°3 camere dotate di altrettanti bagni esclusivi ed una cabina armadio. Lungo il lato Est dell'attico è presente un ampio terrazzo (di mq 25) con affaccio su via XX Settembre. Il piano superiore/piano 6, collegato internamente da scala realizzata con dettagli architettonici particolari (vedasi fotografie), è posto uno spazio polifunzionale dotato di wc al piano, oltre ad ampio giardino/terrazza di circa 100 mq con vista panoramica su Città Alta. Il tutto risulta essere in ottimo stato manutentivo (ristrutturata nel 2017) con finiture di alto pregio.

Superficie complessiva di circa mq **372,00**

E' posto al piano: quinto e sesto per l'abitazione ed interrato per la cantina

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 29; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in ottimo stato manutentivo generale, anche nelle parti comuni ed è dotato di ascensore.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: Si segnalano dei distaccamenti di intonaco sulla copertura del terrazzo al piano 5</p>
Strutture verticali	<p>materiale: c.a. condizioni: buone</p>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	<p>tipologia: ante scorrevoli materiale: plastica condizioni: ottime</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: ottime</p> <p>Riferito limitatamente a: Sono presenti sia porte a battente sia porte a scorrere</p>
Manto di copertura	<p>materiale: lamiera zincate condizioni: ottime</p> <p>Riferito limitatamente a: Copertura del piano 6</p>
Manto di copertura	<p>materiale: Ghiaia e guaina ardesiata condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: Copertura parziale del piano 5</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: Ciottoli su cemento condizioni: ottime</p> <p>Riferito limitatamente a: Pavimentazione camminamenti terrazzo piano 6</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: granito condizioni: ottime</p> <p>Riferito limitatamente a: Cucina e Dispensa</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: parquet incollato condizioni: ottime</p> <p>Riferito limitatamente a: Zona giorno, camere e piano 6</p>

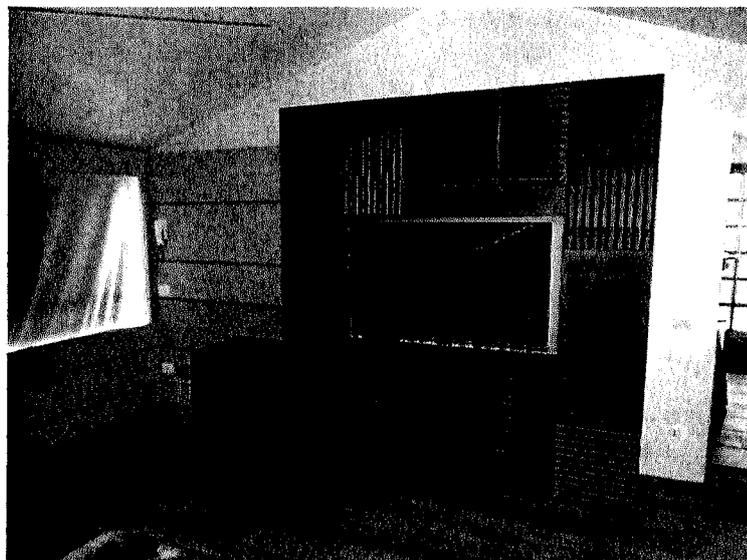
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo condizioni: ottime Riferito limitatamente a: tutti i bagni
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente condizioni: ottime Riferito limitatamente a: portone ingresso scale
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro condizioni: ottime Riferito limitatamente a: portone di accesso alla terrazza

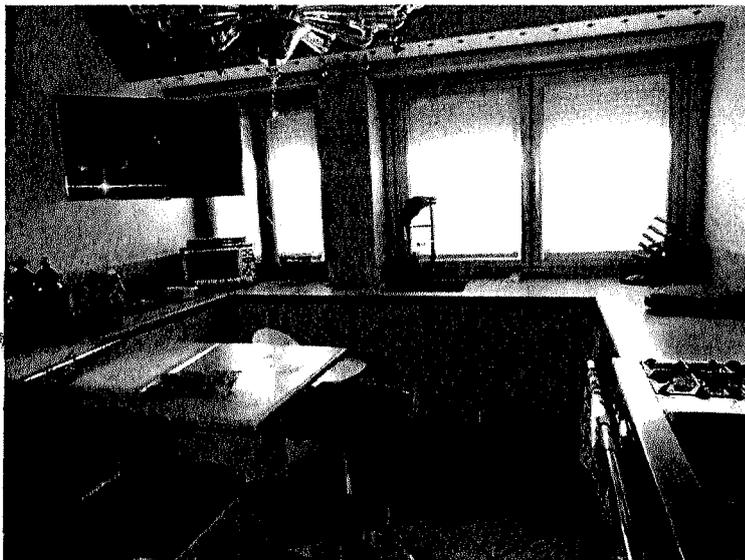
Impianti

<i>Ascensore</i>	Riferito limitatamente a: fermata ascensore interna al piano con accesso diretto
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: ottime
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone Riferito limitatamente a: split in cucina
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)

	Impianto elettrico:
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
	Riscaldamento:
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
	Condizionamento e climatizzazione:
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24121, VIA XX SETTEMBRE N°29

Numero pratica: 1160/2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: Diversa distribuzione spazi interni, modifica scala interna, adeguamento bagni e unione cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/05/2017 al n. di prot. E0143307

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24121, Via Giorgio e Guido Paglia 51

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24121, VIA XX SETTEMBRE N°29

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24121, Via Giorgio e Guido Paglia 51

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Tessuto Semiaperto a medio alta densità
Norme tecniche di attuazione:	piano delle regole PR7
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24121, VIA XX SETTEMBRE N°29

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Zona "A" Città Storica Antica e Moderna / Tessuto dei borghi storici - TSS
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG) CAP: 24121, Via Giorgio e Guido Paglia 51

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

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24121, VIA XX SETTEMBRE N°29

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

Note: Si segnala che vi è una piccola imprecisione sulla posizione della porta dell'ascensore che arriva direttamente al piano. La stessa risulta ininfluente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 13/09/2002. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/2002 al 14/11/2008. 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 14/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Verbale di conciliazione Traslattivo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 13/09/2002. In forza di COSTITUZIONE.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/2002 al 14/11/2008. 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 14/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Verbale di conciliazione Traslattivo; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 15/10/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/10/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2550000; Importo capitale: € 1500000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE REVOCATORIA; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/06/2009 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE REVOCATORIA; A rogito di OMISSIS in data 10/04/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/04/2009 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO; A rogito di OMISSIS in data 14/11/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/02/2009 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/06/2008 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/10/2006 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A rogito di OMISSIS in data 13/09/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/09/2002 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 15/10/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/10/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2550000; Importo capitale: € 1500000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE REVOCATORIA; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/06/2009 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE REVOCATORIA; A rogito di OMISSIS in data 10/04/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/04/2009 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO; A rogito di OMISSIS in data 14/11/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/02/2009 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/06/2008 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/10/2006 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A rogito di OMISSIS in data 13/09/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/09/2002 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

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: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA XX SETTEMBRE N°29

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), VIA XX SETTEMBRE N°29

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 10319.17

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Aggiornamento Al 23/11/2018 risultano insoluti €

8816.11. I riferimenti dell'amministratore sono presenti nel plico degli allegati unitamente alla documentazione ricevuta.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: Box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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.

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano 5	sup lorda di pavimento	187,00	1,00	187,00
terrazza piano 5	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
Piano 6	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
Giardino/terrazza p6	sup lorda di pavimento	100,00	0,25	25,00
Cantina	sup lorda di pavimento	15,00	0,50	7,50
		372,00		270,75

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il perito riferisce che, al fine di mantenere il valore e la vendibilità dell'appartamento, vista la carenza di box nella zona, è fondamentale mantenere un lotto unico.

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

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Giorgio e Guido Paglia 51
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), VIA XX SETTEMBRE N°29
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Stima Sintetica a Corpo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

**Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bergamo (BG),**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 35.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	17,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 35.000,00
Valore corpo			€ 35.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.000,00

**ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG),**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.624.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano 5	187,00	€ 6.000,00	€ 1.122.000,00
terrazza piano 5	6,25	€ 6.000,00	€ 37.500,00
Piano 6	45,00	€ 6.000,00	€ 270.000,00
Giardino/terrazza p6	25,00	€ 6.000,00	€ 150.000,00
Cantina	7,50	€ 6.000,00	€ 45.000,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 1.624.500,00
Valore corpo	€ 1.624.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.624.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.624.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	270,75	€ 1.624.500,00	€ 1.624.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 248.925,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 1.410.575,00
Valore diritto e quota	€ 1.410.575,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.410.575,00
---	----------------

08-05-2019

A rectangular professional stamp for Alessandra Morri, Architect. The stamp contains the text: 'ALESSANDRA MORRI', 'ARCHITETTO', and 'N° 2016'. The stamp is partially obscured by a large, stylized handwritten signature in black ink.

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Morri