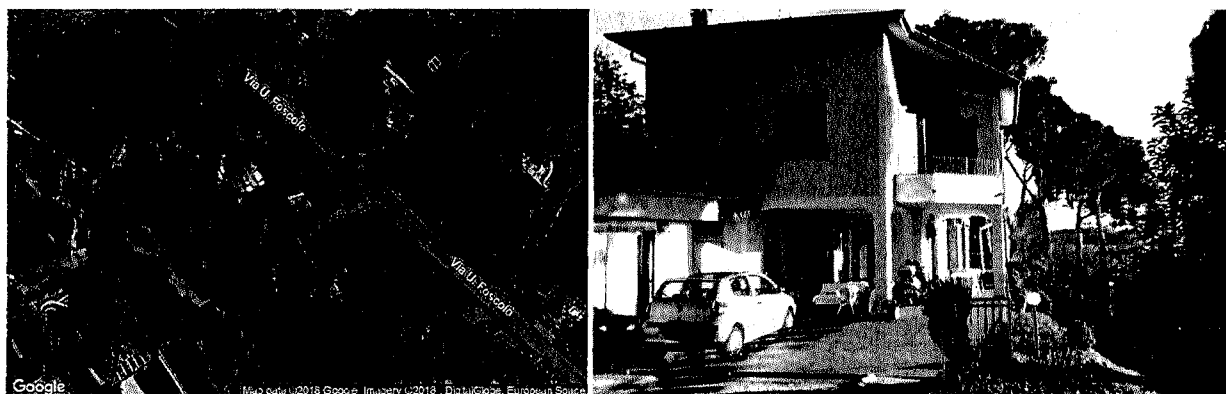

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 415/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Agata Melania Bussini
Codice fiscale: BSSGML73D42L400S
Studio in: Via Padova 5 - 24047 Treviglio
Telefono: 3475398159
Fax:
Email: agata-bussini@libero.it
Pec: agatamelania.bussini@archiworldpec.it

Beni in **Credaro (BG)**
Località/Frazione **LOCALITA' MONTECCHIO**
VIA UGO FOSCOLO N.17

INDICE

Lotto: 001 - mapp.291 sub.1 abitazione - sub.2 autorimessa - mapp1882 sub.711

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: villa unifamiliare	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: villa unifamiliare	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: villa unifamiliare	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: villa unifamiliare	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: villa unifamiliare	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: villa unifamiliare	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: villa unifamiliare	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adegamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-03-2019 alle 09.00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuo: Avv.OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Agata Melania Bussini
Data nomina: 19-11-2018
Data giuramento: 20-11-2018
Data sopralluogo: 11-12-2018
Cronologia operazioni peritali: Sopralluogo - - richiesta della certificazione di stato famiglia e di coniugo dell'esecutato presentata in data 18.12.2018 e ottenuta in data 31.12.2018 - richiesta di accesso agli atti presentata in data 18.12.2018 - effettuato in data 30.01.2019

Beni in **Credaro (BG)**
Località/Frazione **LOCALITA' MONTECCHIO**
VIA UGO FOSCOLO N.17

Lotto: 001 - mapp.291 sub.1 abitazione - sub.2 autorimessa - mapp1882 sub.711

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: villa unifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: LOCALITA' MONTECCHIO, VIA UGO FOSCOLO N.17

Note: immobile unifamiliare disposto su due livelli, con porticati ed area esterna, balconi, accessori direttamente collegati all'abitazione. Autorimessa usato come locale pluriuso

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato ad

[REDACTED] (Codice Fiscale OMISSIS), foglio 5, particella 291, subalterno 2, scheda catastale BG0084937, indirizzo VIA UGO FOSCOLO, comune CREDARO, categoria A/7, classe 2, consistenza 13 VANI, superficie 310 MQ ESCLUSO AREE SCOPERTE 299MQ, rendita € € 1007,09

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 19/12/2007 - nota presentata con modello unico in atti dal 03/01/2008 rep.n. 30981 notaio OMISSIS di Lumezzane

Confini: da NORD in senso orario: proprietà di terzi, via U. Foscolo, proprietà di terzi da due lati, fabbricato edificato sul mapp.1882

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

[REDACTED] (Codice Fiscale OMISSIS), foglio 5, particella 291, subalterno 3, indirizzo VIA UGO FOSCOLO, comune CREDARO, categoria C/6, classe 3, consistenza 18mq, superficie 20 mq, rendita € 26,03

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2007 Nota presentata con modello unico in atti dal 03/01/2008 repertorio 30981 Notaio OMISSIS di Lumezzane

Confini: da NORD in senso orario: area esterna, terrapieno, sub. 2, area esterna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

[REDACTED] (Codice Fiscale OMISSIS), foglio 5, particella 1882, subalterno 711, scheda catastale BG0156596, indirizzo VIA UGO FOSCOLO, comune CREDARO, categoria AREA URBANA, consistenza 905 MQ

Derivante da: ISTRUMENTO (atto pubblico) ddel 19/12/2007 nota presentata con modello unico in atti dal 03/01/2008 repertorio n. 30981 notaio OMISSIS di Lumezzane

Confini: Da Nord in senso orario: Proprietà di terzi , via Ugo Foscolo, mapp.291 , fabbricato edificato sul mapp.1882

Note: Il mapp. 1882 sub. 711 è stato individuato in forza della denuncia di variazione per "divisione, fusione" presentata all'Agenzia del Territorio di Bergamo - Area Fabbricati in data 4 marzo 2004 n. 3654.1/2004 si precisa che detta area risulta di fatto inedificabile in quanto l'intera volumetria è stata utilizzata per la realizzazione del fabbricato limitrofo identificato con il mappale numero 1882.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Credaro è un comune di 3.523 abitanti della provincia di Bergamo, in Lombardia, situato nella Valcalepio. Il comune dista circa 23 chilometri ad est dal capoluogo orobico e fa parte della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi. La zona in cui è inserito l'immobile è di carattere residenziale con abitazioni unifamiliari e bifamiliari, posto in zona collinare, tranquilla e signorile, denominata Montecchio raggiungibile percorrendo una stretta via a doppio senso per circa 1 km. La vista panoramica abbraccia il fondovalle e è ben soleggiata. Non sono presenti parcheggi liberi lungo la strada. Si tratta di una villa unifamiliare, ristrutturata nel 2007, disposta su due piani con area esterna circostante.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: Ambito edificato di interesse ambientale - PdR (art.16 NTA) a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Sarnico-Paratico.

Attrazioni paesaggistiche: Lago d'Iseo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Trasporto autobus km 1, Sportelli bancari km 1, Scuola primaria Ada Negri km 1

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Gli immobili si trovano nella zona collinare del comune di Credaro, raggiungibile attraverso una strada a doppio senso di dimensioni ridotte. La zona è prettamente residenziale, composta soprattutto da edifici di piccole dimensioni (uni/bifamiliari)

Gli immobili sono stati ristrutturati nel 2007, portando ad un organismo architettonico dotato di finiture di buon livello e curati nei particolari.

Al piano seminterrato (che si trova al di sotto del livello strada ma tre lati completamente fuori terra e con vista aperta verso il fondo valle) si trova la zona giorno composta da ingresso, soggiorno con camino.

Ad una quota più alta si trovano la zona pranzo e la cucina.

A completamento ci sono una zona barbecue, un porticato e un lastrico solare oltre al giardino che segue l'andamento collinare della zona, una casetta degli attrezzi.

Il mapp. 1882 sub.711 rappresenta il corsello di accesso carrabile all'abitazione, completamente pavimentato con blocchetti in pietra. Si precisa che detta area risulta di fatto inedificabile in quanto l'intera volumetria è stata utilizzata per la realizzazione del fabbricato limitrofo identificato con il mappale numero 1882.

L'immobile catastalmente identificato come autorimessa, in realtà è utilizzato come locale pluriuso e dotato di ampia portafinestra, il cui cambio d'uso non risulta essere stato oggetto di richieste di autorizzazione edilizia.

Sul retro, nella zona a ridosso del terrapieno, si trova la zona cantina/lavanderia, ripostiglio e bagno di servizio, oltre alla scala che porta al piano superiore (piano rialzato- livello strada)

Il piano rialzato è composto da disimpegno/ingresso (esiste un secondo accesso direttamente al piano strada), una camera matrimoniale con annessa cabina armadio, studio e bagno e terrazzino, una camera con annesso bagno, una camera con balconcino, un'altra camera, un disimpegno e un bagno.

Sono state rilevate delle difformità dello stato attuale rispetto a quando depositato presso l'UTC del Comune di Credaro, ma possono essere sanate con le dovute modalità e costi stabiliti dal comune stesso e dalla normativa vigente. Nello specifico: eliminazione di finestre in cucina e nella zona pranzo, diversa disposizione di alcuni tavolati interni, formazione di un bagno al posto di un ripostiglio al piano terra, autorimessa

adibita a spazio accessorio con eliminazione della basculante e sostituzione con porta finestra.

Superficie complessiva di circa mq **2.051,35**

E' posto al piano: Piano Seminterrato/Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna di circa m. varia da m 2.60 a m 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono molto buone. Le finiture ed i materiali usati durante la ristrutturazione sono di buona fattura e mantengono le loro qualità.

Gli ambienti sono spaziosi, funzionali e luminosi, soprattutto quelli disposti verso Ovest che si affacciano verso il fondovalle e consentono di godere di un gradevole panorama.

L'area esterna è curata e piantumata. La pavimentazione esterna non presenta grosse criticità e i piccoli danni sono facilmente aggiustabili senza grosse spese.

Caratteristiche descrittive

	Componenti edilizie e costruttive
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime Note: Le ante esterne (persiane) di chiusura sono coibentate. Le finestre hanno taglio termico e vetrocamera
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone Note: Le porte sono in legno di noce tinto.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli in poliuretano condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli in polistirene (cappotto) rivestimento: intonaco al quarzo condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: cubetti in pietra condizioni: buone Riferito limitatamente a: Pavimentazione utilizzata nella zona carrale
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres per esterno antigeletive condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona porticata e zona barbecue e caminamento perimetrale
Pavim. Interna	materiale: ceramica effetto tessuto/pelle condizioni: buone Note: Le piastrelle utilizzate sono di grande formato ad effetto pelle in colore chiaro e cuoio. Danno eleganza agli ambienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s

<i>Rivestimento</i>	<p>condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona lavanderia</p> <p>ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica di buona qualità condizioni: buone</p> <p>Note: I rivestimenti ed i pavimenti sono in ceramica di buona qualità, con inserimento di elementi decorativi o listelli in alluminio.</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: Bagno padronale materiale: marmo condizioni: buone</p> <p>Note: Il rivestimento è in marmo fino quota 100 cm. le restanti pareti sono decorato con resina o stucco effetto spatolato</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone</p> <p>Note: La scala interna ha pedate e alzate rivestite in marmo. Il parapetto è in legno</p>
	Impianti
<i>Antifurto</i>	<p>tipologia: a contatti perimetrali condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

	Impianto elettrico:
<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
	Riscaldamento:
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a pavimento
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
	Condizionamento e climatizzazione:
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Impianto a canalizzazione

Note generali impianti: Il proprietario ha fornito la dichiarazione di conformità dell'impianto gas metano.



Zona giorno



Cancello ingresso



Vista esterna



vista esterna



zona barbecue



zona esterna



zona esterna

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 316/402
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/10/1974 al n. di prot. 1051

Numero pratica: 587/606

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/10/1977 al n. di prot. 1066/1514

Numero pratica: 87

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 12/06/1994 al n. di prot. 3137

Abitabilità/agibilità in data 27/11/1986 al n. di prot.

Numero pratica: 34/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MODIFICA TAVOLATI ed ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/06/2007 al n. di prot. 2947

NOTE: INTEGRATA IN DATA 18-06-2008

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: villa unifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: LOCALITA' MONTECCHIO, VIA UGO FOSCOLO N.17

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state rilevate delle difformità dello stato attuale rispetto a quando depositato presso l'UTC del Comune di Credaro, ma possono essere sanate con le dovute modalità e costi stabiliti dal comune stesso e dalla normativa vigente. Nello specifico: eliminazione di finestre in cucina e nella zona pranzo, diversa disposizione di alcuni tavolati interni, formazione di un bagno al posto di un ripostiglio al piano terra, autorimessa adibita a spazio accessorio con eliminazione della basculante e sostituzione con porta finestra. Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: predisporre tavola comparativa rappresentante le variazioni apportate rispetto allo stato dichiarato e autorizzato con DIA del 21.06.2007.

Oneri di regolarizzazione

<u>DIRITTI DI SEGRETERIA</u>	€ 120,00
<u>COSTI SANATORIA</u>	€ 516,00
<u>PARCELLA PROFESSIONISTA</u>	€ 1.000,00
Totale oneri:	€ 1.636,00

Note: I costi per la regolarizzazione urbanistica delle opere difformi, può variare da € 516 in su, a seconda delle opere da sanare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si fa presente che in data 23-06-2008 l'UTC del comune di Credaro aveva già inviato una segnalazione per avere riscontrato le difformità e richiesto il pagamento di un'oblazione a titolo di sanatoria. Secondo quanto indicato dal responsabile dell'UTC, la pratica di sanatoria non risulta essere stata conclusa.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: villa unifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: LOCALITA' MONTECCHIO, VIA UGO FOSCOLO N.17

Strumento urbanistico Adottato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

n.13 del 01.09.2009

Zona omogenea:	ambito del tessuto urbano consolidato - ambito edificato di interesse ambientale di Montecchio
Norme tecniche di attuazione:	articolo n.16 delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,20 mq/mq
Rapporto di copertura:	020 mq/mq
Altezza massima ammessa:	5,50
Altro:	In caso di raggiungimento dei parametri ammissibili di rapporto di utilizzazione, è comunque possibile prevedere un ampliamento di src pari al 15% dell'esistente a condizione che non venga superato il rapporto di utilizzazione di 0,23mq/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: villa unifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: LOCALITA' MONTECCHIO, VIA UGO FOSCOLO N.17

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La situazione rappresentata nella scheda catastale depositata relativa al f.5 mapp.291 sub.2 non coincide con quanto rilevato in sede di sopralluogo, ma non sono tali da variarne il classamento. Si consiglia di operare nell'aggiornamento in fase di sanatoria edilizia, in quanto è meglio fare coincidere la variazione catastale con una pratica edilizia presentata. Medesima questione per quanto concerne la scheda catastale f.5 mapp291 sub.3 (autorimessa). A seguito di segnalazione fatta all'UTC, la destinazione in locale pluriuso, può rientrare nelle opere sanabili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 15/03/2007.** In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio ROSSO ENRICO, in data 29/11/1977, ai nn. 26513-9131; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 28/12/1977, ai nn. 26025/21063.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/03/2007 al 19/12/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 22/03/2007, ai nn. 18834/10568.

Note: 1/1 nuda proprietà sig. OMISSIS - 1/1 usufrutto di usufrutto sig. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di rinuncia - a rogito di notaio REBUFFONI ANTONELLA, in data 19/12/2007, ai nn. 30981/14106; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 02/01/2008, ai nn. 314/231.

Note: SI TRATTA DI UN ATTO DI RINUNCIA La sig.ra OMISSIS rinuncia alla quota di 1/1 di usufrutto a favore del sig. OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data 22/03/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; Iscritto/trascritto a conservatoria di Bergamo in data 03/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a conservatoria di Bergamo in data 16/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 38.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS; Iscritto/trascritto a conservatoria di Bergamo in data 11/08/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.163,88.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a conservatoria di Bergamo in data 14/02/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 72.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: villa unifamiliare

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: villa unifamiliare

Abitazione in villini [A7] sito in Credaro (BG), VIA UGO FOSCOLO N.17

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 12000

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 - L'accesso all'immobile è consentito ai diversamente abili, ma presenta diversi cambi di livello interno (gradini) che non agevolano il movimento di chi presenta disabilità legate alla deambulazione.

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: villa unifamiliare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state calcolate al netto dei muri perimetrali. La superficie del mapp.1882 sub. è quella indicata nelle visure catastali ragguagliata al 5% in quanto non edificabile. La superficie destinata a giardino è approssimativa.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

ABITAZIONE	sup reale lorda	290,00	1,00	290,00
BALCONE	sup reale lorda	3,00	0,33	0,99
BALCONE	sup reale lorda	6,85	0,33	2,26
PORTICATI- TER- RAZZO-BARBECUE	sup reale lorda	81,00	0,50	40,50
CANTINA- LAVANDERIA- LOCALE TECNICO	sup reale lorda	20,50	0,50	10,25
AREA ESTERNA (giardino)	sup reale lorda	750,00	0,10	75,00
Zona corsello- ac- cesso carrale MAPP.1882 SUB.711	sup reale lorda	900,00	0,05	45,00
		2.051,35		464,00

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori:

villa unifamiliare

1. Box

Posto al piano SEMINTERRATO

Svilupa una superficie complessiva di 18 mq

Valore a corpo: € 14000

Note: Secondo quanto indicato nei documenti autorizzativi e in quanto riscontrato al catasto, l'immobile risulta essere un autorimessa. Nella realtà è dotato di ampia porta finestra, completamente pavimentato ed utilizzato come accessorio multiuso a diretto utilizzo dell'abitazione.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene conveniente e non fattibile, dividere gli immobili, in quanto progettati per essere goduti come un unico organismo.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito sugli immobili oggetto di pignoramento a favore della sig.ra OMISSIS - diritto di abitazione vita natural durante. Atto del 19.12.2007 N.rep.30982/14107 del Notaio OMISSIS, trascritto il 02.01.2008 Reg. gen. n.315 - Reg. Particolare n.232

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili, si è ritenuto opportuno avvalersi del metodo di stima comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale, in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe avvenute sul mercato locale.

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi come linea guida del Listino dei prezzi degli Immobili di

Bergamo e provincia (23° edizione 2017) che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadrato per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transizioni effettivamente concluse nel semestre precedente e della banca dati immobiliare pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate (OMI Anno 2018 -1° semestre) e sugli annunci pubblicati su siti specializzati in vendita di immobili sui quali poi vengono fatte le dovute considerazioni, che possono portare a una variazione del valore al mq rispetto a quello indicato nelle pubblicazioni sopra indicate.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CREDARO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: consultazione siti di vendite immobiliari per immobili simili per caratteristiche
listino prezzi degli immobili della provincia di Bergamo
Valori OMI ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo quanto indicato nelle quotazioni OMI aggiornate, il valore degli immobili (ville/villini) in stato "normale" oscilla tra € 1000/€ 1100 al mq
Secondo quanto indicato nel listino prezzi degli immobili della provincia di Bergamo, il valore oscilla tra €1300/€1500 al mq.

Trattandosi di edificio di categoria decisamente superiore, considerando le finiture presenti e la conservazione dell'immobile, l'utilizzo dell'area esterna ed il contesto in cui si trova l'immobile si ritiene corretto aumentare il valore a € 2700,00/mq

12.3 Valutazione corpi:

villa unifamiliare. Abitazione in villini [A7] con annesso Box Credaro (BG), VIA UGO FOSCOLO N.17

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.035.300,00.

L'immobile ha uno stato di conservazione e manutenzione molto buono. Le finiture sono ricercate e di buon livello. Il contesto in cui è ubicato è signorile, riservato e panoramico.

Per la stima si è tenuto conto di immobili siti nel medesimo contesto e con le medesime caratteristiche, pubblicate su siti di vendite immobiliari.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	290,00	€ 2.700,00	€ 783.000,00
BALCONE	0,99	€ 2.700,00	€ 2.673,00
BALCONE	2,26	€ 2.700,00	€ 6.102,00
PORTICATI- TERRAZZO- BARBECUE	40,50	€ 2.700,00	€ 109.350,00
CANTINA-LAVANDERIA- LOCALE TECNICO	10,25	€ 2.700,00	€ 27.675,00
AREA ESTERNA (giardino)	75,00	€ 1.000,00	€ 75.000,00
Zona corsello- accesso carrale MAPP.1882 SUB.711	45,00	€ 700,00	€ 31.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.035.300,00
Valore corpo			€ 1.035.300,00
Valore accessori			€ 14.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.049.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.049.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
villa unifamiliare	Abitazione in villini [A7] con annesso Box	464,00	€ 1.049.300,00	€ 1.049.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 62.958,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.086,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 984.256,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 984.256,00

Allegati

PERIZIA IMMOBILIARE

PERIZIA IMMOBILIARE PRIVA DEI DATI SENSIBILI

SUCCINTA DESCRIZIONE DEI BENI

DICHIARAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA

ALLEGATO 1 - Documentazione urbanistica

ALLEGATO 2 - Documentazione catastale

ALLEGATO 3 - Documentazione ipocatastale e certificati comunali

ALLEGATO 4 - Rilievo fotografico e planimetrie

ALLEGATO 5 - Planimetrie stato rilevato

05-02-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Agata Melania Bussini

PROC. ES. 415/2018

Immobili: siti in Credaro via U. Foscolo 17

