

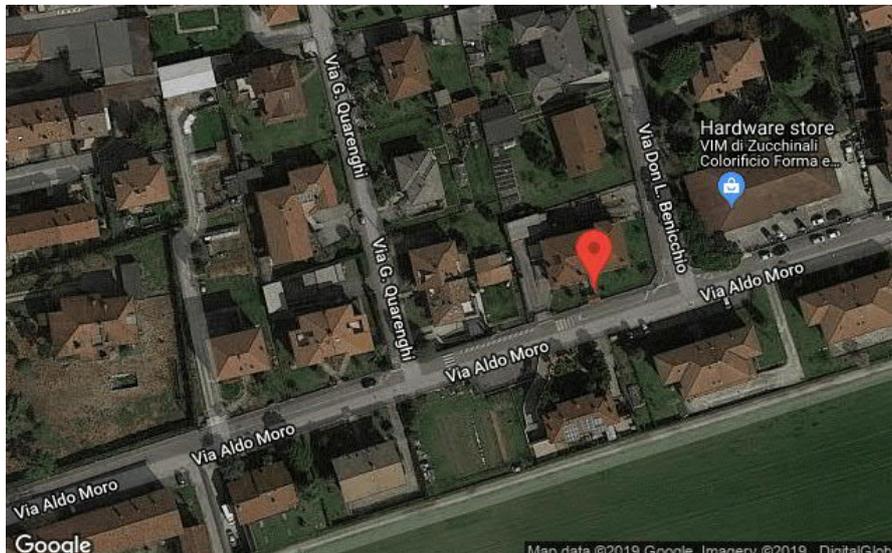
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 844/2018

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Dott.Ing. Carlo Carsana  
**Codice fiscale:** CRSCRL61B24A794N  
**Studio in:** VIA LEGIONARI IN POLONIA 16 - 24128 BERGAMO  
**Email:** carlocarsana@gmail.com  
**Pec:** carlo.carsana@ingpec.eu

Beni in **Comun Nuovo (BG)**

Località/Frazione

Via Aldo Moro, 7

**INDICE****Lotto: 001 - Porzione di villa plurifamiliare con autorimessa di proprietà, con ampio giardino comune**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
Corpo: C.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	9
Corpo: C.....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	14
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
Corpo: C.....	15
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
Corpo: C.....	15
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	16
Corpo: C.....	16
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	17
Corpo: C.....	17
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	17
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	18
Corpo: A.....	18

<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>19</b>
Corpo: A.....	19
Corpo: B.....	21
Corpo: C.....	21
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>22</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>22</b>
Corpo: A.....	22
Corpo: B.....	22
Corpo: C.....	22
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>22</b>
Criterio di stima .....	22
Fonti d'informazione .....	23
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima .....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	25

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12-07-2019

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervenuto:** Agenzia delle Entrate - Riscossione

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** ing. Carlo Carsana

**Data nomina:** 10-03-2019

**Data giuramento:** 13-03-2019

**Data sopralluogo:** 17-04-2019

**Cronologia operazioni peritali:** 17/04/2017 primo sopralluogo; 30/04/2017 deposito scheda controllo documentazione completa di allegati; 07/05/2019 secondo sopralluogo e analisi della conformità catastale ; 10/05/2019 presentata Richiesta Accesso Atti Comune di Comun Nuovo

Beni in **Comun Nuovo (BG)**  
Via Aldo Moro, 7

**Lotto: 001 - Porzione di villa plurifamiliare con autorimessa di proprietà, con ampio giardino comune**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Aldo Moro, 7**

**Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_, foglio 5, particella 855, subalterno 2, scheda catastale 03-05-1994, indirizzo Via Aldo Moro, 7, comune Comun Nuovo, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 120 mq, rendita € 542,28  
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 500/1000

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

I dati catastali corrispondono a quanto in atto di pignoramento

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Via Aldo Moro, 7**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_, foglio 5, particella 855, subalterno 4, indirizzo Via A. Moro, piano S1, comune Comun Nuovo, categoria C/6, consistenza 18 mq, superficie 21 mq, rendita € 27,89  
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 500/1000

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

si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

**Identificativo corpo: C.**

**Corte o resede [CO] sito in Via Aldo Moro, 7**

Note: Bene Comune non censibile oltre alla corte comprende il suolo su cui sorge il fabbricato, il locale caldaia ed il locale contatori al seminterrato, l'ingresso comune da Via Aldo Moro, le scale, lo scivolo di accesso alle autorimesse da Via Benicchio, l'ingresso al fabbricato dall'interrato nord, il solarium lungo il confine nord del mappale 855 Anche il terreno che circonda un edificio pignorato, ancorché non esplicitamente indicato, in concrete circostanze può essere considerato come una cosa unica con lo stesso bene pignorato, al pari delle costruzioni che siano in rapporto di accessorietà o di pertinenza con il bene principale sottoposto ad esecuzione. ((Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 14863 del 16 novembre 2000))

**Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: foglio 5, particella 855, comune Comun Nuovo, categoria bene comune non censibile, superficie 590Derivante da: COSTITUZIONE del 03/05/1994 in atti dal 22/04/1999 L.449/97 (n. 6005/1994)Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 500/1000Confini: a nord: con altra proprietà, mappale 712 ad est: con Via Benicchio a sud: con Via Aldo Moro ad ovest: con altra proprietà, mappale 714**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Nessuna corrispondenza. il bene non è specificato nell'atto di pignoramento. Solamente in certificazione notarile si rinviene un accenno alla corrispondente particella censita al Catasto Terreni al Foglio 9 Mappale 855.

*Note generali: La mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di una pertinenza, a fronte dell'espressa indicazione di quelli, diversi e distinti, di altri beni, integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), una diversa risultanza dell'atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 cod. civ. ((Cassazione civile, Sez. III, sentenza n. 11272 del 21 maggio 2014))*

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** scuola primaria statale Padre B.Pilenga, Scuola secondaria statale E.Belussi, Scuola dell'infanzia di Comun Nuovo, Ufficio Postale Poste Italiane, CONAD City, Farmacia Cambiè Dr.Mauro, Parrocchia San Salvatore, Parrocchia San Salvatore**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a 15 Km.**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.**Attrazioni storiche:** nessuna di rilievo.**Principali collegamenti pubblici:** Bus BGTRASP-SUD Linea U 200 m circa dalla fermata di Via Duca d'Aosta**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A**

Porzione di villa plurifamiliae sviluppata su due livelli:

- al piano interrato una cantina, una lavanderia trasformata in locale bagno ed un locale di sgombero adibito a taverna con camino;

- al piano rialzato l'ingresso di 9 mq circa introduce ad un ampio soggiorno di circa 20 mq esposto a sud e ad est, dove gode di ampio balcone di circa 5 mq; a sud si affaccia anche la cucina abitabile di circa 13 mq provvista di balcone di 4 mq circa; per tramite di un disimpegno di 4 mq circa si accede ad una prima camera affacciata ad est e di 14 mq circa, mentre la camera padronale occupa tutto l'angolo nord-est sviluppandosi su ben 16 mq oltre ad ampio balcone di oltre 5 mq affacciato ad est. Dal disimpegno si accede infi-

ne al bagno di quasi 7 mq e ad una camera di 14 mq circa.  
I due livelli sono collegati da scala interna comune ad altra proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **134,20**

E' posto al piano: S1-rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'edificio è stato ristrutturato in data anteriore al 1-10-1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile presenta facciata in mattoncini a vista in buono stato di conservazione e manutenzione.

Gli ambienti interni ad uso residenziale si presentano tinteggiati recente e complessivamente in buono stato; gli ambienti all'interrato si presentano in discrete condizioni di manutenzione

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>mattoni paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: zona giorno e bagno
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: non è disponibile il certificato di conformità
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b>

	condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> Note: non vi è evidenza della conformità e/o delle verifiche periodiche di legge
--	---

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1994
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia FER PX
<i>Stato impianto</i>	autonomo
<i>Potenza nominale</i>	34,30 Kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1980
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	caldaia in pessime condizioni; la potenza indicata è quella ricavata dall'ACE Codice identificativo 16081 - 000152 / 12 Registrato 20/12/2012 e Valido fino al 20/12/2022



Prospetto sud con giardino comune



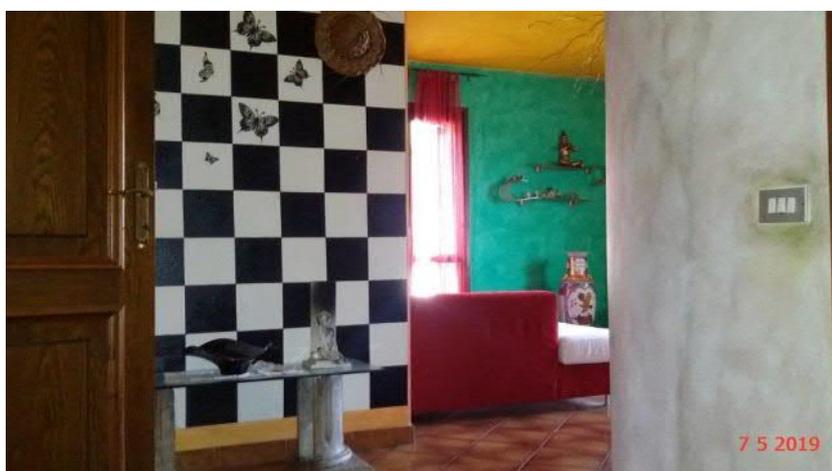
scorcio da sudest (Via Aldo Moro)



scorcio da nordest (Via Don Benicchio)



Il bel prospetto est



Una veduta dall'ingresso verso il soggiorno

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **B**

garage con pavimento in battuto di cemento

Superficie complessiva di circa mq **18,90**

E' posto al piano: -1

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

ha un'altezza utile interna di circa m. 1.90

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** il corpo autorimesse si presenta in sufficienti condizioni manutenzione generale

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera metallica</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1985
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO



Autorimessa, porta basculante



Autorimessa, pavimentazione in battuto di cemento



Autorimessa, l'interno (lato est)



Autorimessa, l'interno (lato ovest)

Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al corpo C

giardino comune di 590 mq, circonda sui tre lati l'edificio comprendente le due u.i. espressamente indicate nel pignoramento.

Superficie complessiva di circa mq **590,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'edificio è stato ristrutturato in data anteriore al 1-10-1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 1; ha un'altezza utile interna di circa m. n.a.  
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il giardino si presenta in ottime condizioni di manutenzione

In buone condizioni anche le rimanenti parti comuni (cancello e vialetto di accesso, portone, scale da -1 a P1, scivolo autorimesse, locale centrale termica)

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: cancello carraio comune
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: cancello comune di ingresso ai sub 2 e
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: accesso alle scale comuni
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: scale comuni ai subalterni 2 e 3

### Impianti (conformità e certificazioni)



lo splendido giardino comune



**l'ampio solarium comune sulla copertura della autorimessa**



**il passo carraio dalla Via Don Benicchio**



**la rampa comune di accesso alla autorimessa**



la porzione est del giardino comune

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Aldo Moro, 7**

**Numero pratica: 464**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 18/12/1979 al n. di prot. 2931

Abitabilità/agibilità in data 03/11/1982 al n. di prot. 2931

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Aldo Moro, 7**

**Numero pratica: 52**

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: formazione di piano primo

Oggetto: sanatoria

Rilascio in data 18/03/1991 al n. di prot. 52

NOTE: opere relative al solo piano primo, non interessanti il corpo A in oggetto

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G] sito in Via Aldo Moro, 7**

**Numero pratica: 847**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione nuove autorimesse interrato

Presentazione in data 10/12/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 20/12/1985 al n. di prot. 933

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In sede di accesso agli atti non si è reperita alcuna agibilità per l'U.I. in oggetto

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Corte o resede [CO] sito in Via Aldo Moro, 7**

**Numero pratica: 464**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: nuova costruzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 25/01/1979 al n. di prot.  
 Rilascio in data 18/12/1979 al n. di prot. 2931  
 Abitabilità/agibilità in data 03/11/1982 al n. di prot. 2931  
**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Aldo Moro, 7**

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Via Aldo Moro, 7**

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

**Identificativo corpo: C.**

**Corte o resede [CO] sito in Via Aldo Moro, 7**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Aldo Moro, 7**

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Via Aldo Moro, 7**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Variante al Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) - Variante n.3
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Nà10 del 15/05/2017
Norme tecniche di attuazione:	Variante al Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) - Variante n.3
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regione Lombardia del 13/12/2017
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	0.40
Altro:	conforme
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: C.**

**Corte o resede [CO] sito in Via Aldo Moro, 7**

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A.****Abitazione in villini [A7] sito in Via Aldo Moro, 7****Identificativo corpo: B.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Aldo Moro, 7**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il civico in scheda catastale non corrisponde alla toponomastica corrente

Regolarizzabili mediante: istanza all'Agenzia delle Entrate

Descrizione delle opere da aggiornare: n.ro civico

Oneri di regolarizzazione	
istanza di rettifica	€ 200,00
<b>Totale oneri: € 200,00</b>	

Conformità catastale:

Nessuna.

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

**Identificativo corpo: C.****Corte o resede [CO] sito in Via Aldo Moro, 7**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il civico in scheda catastale non corrisponde alla toponomastica corrente

Regolarizzabili mediante: istanza all'Agenzia delle Entrate

Descrizione delle opere da aggiornare: n.ro civico

Oneri di regolarizzazione	
istanza di rettifica	€ 200,00
<b>Totale oneri: € 200,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità catastale:

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/12/1998.** In forza di COSTITUZIONE; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/12/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: risultano trascritti i titoli di acquisto del terreno su cui furono edificati i beni oggetto di pignoramento. I beni stessi risultano costituiti posteriormente al ventennio

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/12/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/12/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 12/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 60000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2008 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 17/04/2008; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144000; Importo capitale: € 80000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 24/07/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 15295,64; Importo capitale: € 15295,64.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 24/07/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 15295,64; Importo capitale: € 15295,64.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: iscrizione a ruolo; A rogito di OMISSIS in data 22/09/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a bergamo in data 28/09/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 107954,56; Importo capitale: € 53977,28.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: iscrizione a ruolo; A rogito di OMISSIS in data 15/11/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a bergamo in data 22/11/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 340278,56; Importo capitale: € 170139,28.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: iscrizione a ruolo; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a bergamo in data 10/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 134006,86; Importo capitale: € 67000,43.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/10/2018 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 12/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 60000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2008 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 17/04/2008; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144000; Importo capitale: € 80000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 24/07/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 15295,64; Importo capitale: € 15295,64.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 24/07/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 15295,64; Importo capitale: € 15295,64.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: iscrizione a ruolo; A rogito di OMISSIS in data 22/09/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a bergamo in data 28/09/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 107954,56; Importo capitale: € 53977,28.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: iscrizione a ruolo; A rogito di OMISSIS in data 15/11/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a bergamo in data 22/11/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 340278,56; Importo capitale: € 170139,28.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: iscrizione a ruolo; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a bergamo in data 10/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 134006,86; Importo capitale: € 67000,43.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/10/2018 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 Comun Nuovo (BG), Via Aldo Moro, 7**

n.a.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Comun Nuovo (BG), Via Aldo Moro, 7**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** acqua per irrigazione giardino

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'unità immobiliare in oggetto non fa parte di alcun condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L'unità immobiliare in oggetto non fa parte di alcun condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G (198,16 kWh/m2a)

**Note Indice di prestazione energetica:** ACE avente Codice identificativo 16081 - 000152 / 12 Registrato il 20/12/2012 Valido fino al 20/12/2022

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B

**Garage o autorimessa [G] sito in Comun Nuovo (BG), Via Aldo Moro, 7**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'U.I. non fa parte di alcun condominio

**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:** C

**Corte o resede [CO] sito in Comun Nuovo (BG), Via Aldo Moro, 7**

**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

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente, secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti: - soppalchi e locali di deposito H< 3m: da 0,50 a 0,80 - uffici, sale riunioni e assimilati: da 1,0 a 1,3 - servizi, disimpegni ecc.: da 0,50a 0,80 - locali tecnici e ripostigli: da 0,20 a 0,50 - aree esterne: da 0,05 a 0,15

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
balconi	sup lorda di pavimento	14,20	0,33	4,69
		<b>134,20</b>		<b>124,69</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: 2- 2018

Zona: B1/Centrale/Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1250

### Accessori:

A 1. Cantina	Posto al piano S1 Composto da cantina Sviluppa una superficie complessiva di 7,2 mq Destinazione urbanistica: cantina Valore a corpo: € <b>1960</b> Note: non conforme sia sotto il profilo edilizio che catastale; valorizzata al 20% della sup. principale.
A 2. lavanderia	Posto al piano S1 Composto da bagno Sviluppa una superficie complessiva di 8,50 mq Destinazione urbanistica: lavanderia Valore a corpo: € <b>2400</b> Note: non conforme sia sotto il profilo edilizio che catastale; valorizzata al 20% della superficie principale
A 3. taverna	Posto al piano S1 Composto da taverna Sviluppa una superficie complessiva di 16,5 mq Destinazione urbanistica: locale di sgombero Valore a corpo: € <b>6800</b> Note: valorizzata al 30% della superficie principale
A 4. Giardino	Identificato al n. sub 1 Posto al piano T Composto da giardino comune al sub 3 Sviluppa una superficie complessiva di 290 mq Destinazione urbanistica: cortile Valore a corpo: € <b>0</b> Note: il giardino è valutato considerata l'estensione per metà.

valorizzata al 20% della superficie principale

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

Per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente, secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti: - soppalchi e locali di deposito H< 3m: da 0,50 a 0,80 - uffici, sale riunioni e assimilati: da 1,0 a 1,3 - servizi, disimpegni ecc.: da 0,50a 0,80 - locali tecnici e ripostigli: da 0,20 a 0,50 - aree esterne: da 0,05 a 0,15

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	18,90	0,50	9,45
		<b>18,90</b>		<b>9,45</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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: B1/Centrale/Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 630

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

per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente, secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti: - soppalchi e locali di deposito H< 3m: da 0,50 a 0,80 - uffici, sale riunioni e assimilati: da 1,0 a 1,3 - servizi, disimpegni ecc.: da 0,50a 0,80 - locali tecnici e ripostigli: da 0,20 a 0,50 - aree esterne: da 0,05 a 0,15

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

giardino comune	superf. esterna lorda	590,00	0,15	88,50
		<b>590,00</b>		<b>88,50</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.

#### **Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

il bene non risulta comodamente divisibile. In particolare il sub 1 per essere diviso necessita di: presentazione di variazione con causale divisione con relativo elaborato planimetrico e la subalternazione delle diverse porzioni. Ai fini del trasferimento quindi la frazione in oggetto verrà soppressa con Docfa successivo, e ricostituita con altro Docfa come area urbana.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

##### **Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Comun Nuovo (BG), Via Aldo Moro, 7**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

##### **Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Comun Nuovo (BG), Via Aldo Moro, 7**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

##### **Identificativo corpo: C**

**Corte o resede [CO] sito in Comun Nuovo (BG), Via Aldo Moro, 7**

**Occupato da OMISSIS**

##### **Opponibilità ai terzi: SI**

Atto notarile del 17/12/1998 trascritto a Bergamo il 30/12/1998 ai numeri 47345/36574

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

###### **Premessa**

La presente valutazione è condotta in conformità agli standard fissati da IVS e le linee guide A.B.I.- International Valuation Standards - edizione 2017 e da RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book")- edizione 2017.

Lo scrivente Esperto Stimatore è Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 da TÜV Thüringen Italia con n.01-IT-6011700049 ed opera in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così come definito dal Red Book e non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto al Creditore, al Debitore, ad altri Soggetti coinvolti e/o intervenuti, ed al bene oggetto di analisi.

Trattandosi di perizia Full, la stima è stata condotta mediante indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona interessata e a seguito di un opportuno sopralluogo interno ed esterno presso la proprietà. A supporto della valutazione è stata reperita opportuna documentazione tecnica presso gli uffici di competenza.

Come previsto dall'incarico conferito, è stata verificata la titolarità della proprietà e la legittimità edilizia ed

urbanistica dell'immobile oggetto di stima.

Finalità della presente valutazione è la stima del Valore di Mercato della proprietà in oggetto, secondo gli IVS - International Valuation Standards - e secondo RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book"); per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2017 ñ IVS 104 Section 30; RICS Red Book 2017 ñ VPS4 4.1).

Nella stima della base di valore che soddisfa la ragione pratica è impiegato il Market Approach Method, nella letteratura estimativa italiana di riferimento, denominato approccio sintetico comparativo.

Detto approccio si basa sulla comparazione del bene in oggetto con attività (o passività) identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni sui prezzi, ad esempio una comparazione con operazioni di mercato relative a un tipo di attività (o passività) identico, o sostanzialmente identico, entro un appropriato orizzonte temporale.

#### Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili.

Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato.

Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori così come di seguito indicati, con la precisazione che per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente, secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue:

la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- soppalchi e locali di deposito H< 3m: da 0,50 a 0,80 - uffici, sale riunioni e assimilati: da 1,0 a 1,3
- servizi, disimpegni ecc.: da 0,50 a 0,80
- locali tecnici e ripostigli: da 0,20 a 0,50
- aree esterne: da 0,05 a 0,15

#### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comun Nuovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.150,00 €/mq.

#### 12.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione in villini [A7] con annesso Cantina, con annesso lavanderia, con annesso taverna, con annesso Giardino**

**Comun Nuovo (BG), Via Aldo Moro, 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 170.201,85.

Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato. Il valore unitario adottato tiene conto di diversi fattori sopra menzionati, tra i quali si ricordano l'anno di costruzione dell'immobile, le buone condizioni dello stesso la conformità rispetto allo stato autorizzato, l'assenza di certificati e/o attestati relativi alla prestazione energetica. Per la zona di riferimento (Centrale/CENTRO URBANO, Microzona 0), le quotazioni OMI al 2° semestre 2018 prevedono per le abitazioni in ville e villini parametri che variano da un min di 1.050 €/mq ad un max di 1.250 €/mq (media 1.150 €/mq), per edifici in normale stato conservativo.

I valori reperiti dagli annunci di vendita per appartamenti di tipologia prossima al sub 2 rappresentano una richiesta compresa tra 1.095 €/mq (Quadrilocale Via Pietro Paleocapa 13, con cucina abitabile, doppi servizi con sanitari sospesi, 2 ampie terrazze coperte, porta blindata, serramenti doppi vetri, camino, pavimenti in parquet e marmo, tapparelle elettriche, zanzariere, aria condizionata, riscaldamento termoautonomo, cantina), 2.461 €/mq (Trilocale Via Pietro Paleocapa angolo Via Paglia, in palazzo d'epoca con facciate caratterizzanti lo stabile e che ne

sottolineano l'unicità, ampio e luminoso trilocale al piano terzo di 3 servito da elevatore, caratterizzato da una meravigliosa loggia con affacci ampi che donano luminosità all'appartamento anche grazie alle altezze interne (superiori ai 4 mt) e alle alte finestre. L'appartamento risulta così composto: una zona giorno con piccola zona cottura e zona living con camino affacciate sull'esclusiva loggia; disimpegno da cui si accede alla zona notte con due ampie camere da letto, un bagno e la lavanderia; pavimenti in parquet, infissi con doppio vetro (nuovi), alza tapparelle elettrici), le parti condominiali, il vano scale. Solaio e cantina di pertinenza), 2.500 €/mq (BERGAMO, Via Pietro Paleocapa, centralissima, soluzione unica nel suo genere, in palazzo signorile e decoroso, servito da ascensore, elegante appartamento composto da ingresso, ampio salone, cucina abitabile, disimpegno notte, camera da letto matrimoniale, bagno finestrato, ripostiglio, cantina ed a completare, stupenda, ampia terrazza di 66mq) (media 1.366,60 €/mq).

Considerata la tipologia delle unità immobiliari in esame, l'ottimo stato di conservazione delle parti comuni e il buono stato di conservazione di quelle private, la ripresa del mercato immobiliare e l'equilibrio tra l'offerta sul mercato rispetto alla richiesta, si ritiene congruo l'utilizzo del controvalore di €/mq 1.365, pari al valore medio di mercato degli immobili comparati, e di poco superiore al valore medio OMI per la zona considerata.

Per l'autorimessa si è applicato un coefficiente di ragguglio pari a 0,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	120,00	€ 1.365,00	€ 163.800,00
balconi	4,69	€ 1.365,00	€ 6.401,85
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 170.201,85
Valore corpo			€ 170.201,85
Valore accessori			€ 11.160,00
Valore complessivo intero			€ 181.361,85
Valore complessivo diritto e quota			€ 181.361,85

## **B. Garage o autorimessa [G]**

**Comun Nuovo (BG), Via Aldo Moro, 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.899,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	9,45	€ 1.365,00	€ 12.899,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.899,25
Valore corpo			€ 12.899,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.899,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.899,25

## **C. Corte o resede [CO]**

**Comun Nuovo (BG), Via Aldo Moro, 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.802,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
giardino comune	88,50	€ 1.365,00	€ 120.802,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.802,50
Valore corpo			€ 120.802,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120.802,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.401,25

**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 Cantina, con annesso lavanderia, con annesso taverna, con annesso Giardino	124,69	€ 181.361,85	€ 181.361,85
B	Garage o autorimessa [G]	9,45	€ 12.899,25	€ 12.899,25
C	Corte o resede [CO]	88,50	€ 120.802,50	€ 60.401,25

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 47.259,54
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.748,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 242.056,06
Valore diritto e quota	€ 195.651,18

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 242.056,06
---	--------------

11-06-2019

L'Esperto alla stima  
**ing. Carlo Carsana**