

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 256/2020

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Antonio Conte
Codice fiscale: CNTNTN50B22A794X
Partita IVA: 00466800166
Studio in: via Bergamo 1046 - 24030 Pontida
Telefono: 035 795582
Fax: 035 4385654
Email: studioconte2@gmail.com
Pec: antonio.conte2@geopec.it

Beni in **Gorle (BG)**
Località/Frazione
via Ada Negri n. 9/A

INDICE

Lotto: 001 - Edificio e autorimesse

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-06-2021 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Antonio Conte

Data nomina: 06-10-2020

Data giuramento: 20-10-2020

Data sopralluogo: 11-02-2021

Cronologia operazioni peritali: 12.01.2021 richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Gorle dei certificati di residenza e stato famiglia del debitore esecutato; 12.01.2021 recupero documentazione catastale (estratto mappa e visure catastali); 14.01.2021 richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Gorle di accesso agli atti; 15.01.2021 recupero documentazione catastale (schede catastali); 11.02.2021 1° accesso all'immobile; 10.03.2021 accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Gorle per visione e ritiro documentazione autorizzativa; 19.03.2021 2° accesso all'immobile. 30.04.2021 accesso ai PP.RR.II.

Beni in **Gorle (BG)**
via Ada Negri n. 9/A

Lotto: 001 - Edificio e autorimesse

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in ville [A8] sito in via Ada Negri n. 9/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: divorziato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 3, particella 1793, subalterno 702, indirizzo via A. Negri n. 9/A, piano S1-T-1, comune Gorle, categoria A/8, classe U, consistenza 19,5, superficie mq 608 escluso aree scoperte, rendita € 4.380,85

Derivante da: Variazione catastale per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione spazi interni in data 30.04.2021 prot. n. BG0074366.

Confini: Partendo da nord in senso orario: mapp. 2772, mapp. 1794, mapp. 1488, mapp. 15974 (Comune di Bergamo), mapp. 2063 (Comune di Bergamo), mapp. 1795, mapp. 2770

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 3, particella 1793, subalterno 703, indirizzo via A. Negri n. 9, piano S1, comune Gorle, categoria C/6, classe 2, consistenza 130 mq, superficie 139 mq, rendita € 375,98

Derivante da: Variazione catastale per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione spazi interni in data 30.04.2021 prot. n. BG0074366.

Confini: Partendo da nord in senso orario: mapp. 1793 sub. 702, mapp. 1793 sub. 704 e ancora mapp. 1793 sub. 702

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED], foglio 3, particella 1793, subalterno 704, indirizzo via A. Negri n. 9, piano S1, comune Gorle, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie 32 mq, rendita € 83,87

Derivante da: Variazione catastale per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione spazi interni in data 30.04.2021 prot. n. BG0074366.

Confini: Partendo da nord in senso orario: mapp. 1793 sub. 702, mapp. 1793 sub. 703.

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

Non c'è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto è stata effettuata una variazione catastale in data 30.04.2021 che ha generato nuovi identificativi catastali. Inoltre nell'atto di pignoramento è stata indicata la particella al fg. 9 mapp. 1793, terreno su cui sorge l'edificio che, a seguito dell'accatastamento, è ora inglobato nella particella (u.i.) fg. 3 mapp. 1793 sub. 702.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona urbanistica dove è inserito l'immobile in oggetto è posta sul limite del centro edificato del Comune di Gorle. Il quartiere è di nuova edificazione e vi è la presenza di edifici di qualità medio-alta (ville con parchi).

La zona, completamente urbanizzata, è altresì attrezzata con un idoneo numero di parcheggi pubblici.

Caratteristiche zona: semicentrale esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (Buono), Farmacie (Buono), Centri sportivi (Buono), Asili nidi (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Baio, Parco delle Fontane.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio Al Serio 5 km, Stazione ferroviaria Torre Boldone 5 km, Fermata autobus Linea 5 500 m, Ospedale Bergamo 9 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in ville [A8]** di cui al corpo **A**

L'abitazione si sviluppa su tre livelli di cui due fuori terra e uno interrato, l'area esterna è destinata a giardino e, a servizio dell'immobile, vi è anche un'ampia piscina interrata in muratura di superficie di circa mq 67,00 con relativo locale tecnico.

Al piano terra, cui si accede attraverso un apposito vialetto, si trova, centralmente, un ampio disimpegno che prospetta direttamente su un soggiorno di circa mq 49,50, su una zona pranzo di circa mq 20,15 e su una biblioteca di circa mq 13,60.

Sempre da detto disimpegno si accede alla cucina, di ragguardevoli dimensioni circa mq 35,00, ad uno studio, direttamente collegamento con un accesso dal portico esterno e da un bagno.

Dal lato destro del disimpegno prima indicato e attraverso tre gradini, si accede alla zona notte composta da tre camere, due bagni, due disimpegni e una zona armadi.

Al piano terra sono collocati tre portici più un balcone, direttamente collegati con i vari locali oltre ad un ulteriore portico, di circa 46,52 mq esterno al sedime dell'edificio realizzato con una struttura in legno e con una destinazione anche a parcheggio esterno coperto.

Al piano primo, sui si accede da una scala interna a forma circolare, si trova la camera matrimoniale padronale con relativo bagno, zona armadi oltre ad una ulteriore camera di circa mq 17,55.

La camera matrimoniale padronale è inoltre servita da un balcone prospiciente l'intero gradino e la piscina e da un terrazzo esclusivo di circa mq 29,70.

Al piano interrato, delimitato dal perimetro del sedime del piano terra, cui si accede sempre attraverso il prosieguo della scala, a forma circolare prima indicata, sono posizionati tutti i vani accessori; in particolare, e richiamando nel dettaglio la planimetria qui allegata, si trovano i vani tecnici, il locale caldaia (con accesso dall'esterno), la cantina, un deposito, la lavanderia, una zona w.c./docce/spazio a disposizione, un deposito, tre locali di sgombero di cui due di ampia superficie (circa mq 80,10, circa mq 47,70) e uno di circa mq 25,00. Il locale di sgombero che ha superficie di circa mq 47,70 è altresì dotato di bagno e antibagno.

Al piano interrato è stata realizzata, perimetrale ai vari vani, anche una intercapedine per l'isolamento dal terreno circostante e la relativa aerazione.

Sempre al piano interrato sono posizionati due box di cui uno di superficie di circa mq 140,00 e uno di circa mq 29,80.

L'accesso ai box si ha da un apposito e ampio corsello.

Le pavimentazioni al piano terra, nella zona giorno, sono in gres 35x35 cm., nel bagno è in ceramica 20x20 cm. posato in diagonale; nella zona notte, sempre a piano terra, il pavimento è in parquet, ad esclusione dei due bagni che sono in ceramica 30x30. Al piano primo i pavimenti sono in parquet in listoni a correre ad eccezione del bagno dove il pavimento è in marmo 47x57 cm, il balcone ha pavimentazione in gres 17x17 cm mentre il terrazzo 35x35 cm. Al piano sottostrada il pavimento è in ceramica 30x30, ad esclusione della lavanderia, del bagno e del w.c. dove è in ceramica 20x20 cm.

La pavimentazione della scala circolare è in marmo rosa mentre quella che conduce al piano sottostrada è in piastrelle di gres.

Le pareti e il soffitto sono intonacati al civile, in soggiorno abbiamo una controsoffittatura ornamentale a forma circolare.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato, con inserti in vetro solo per la porta della cucina e della

camera padronale al piano primo.

La cucina ha rivestimento su tre lati per un'altezza di mt. 1,34 in legno e due lati per un'altezza di mt. 1,34 in marmo.

Il bagno al piano terra, nella zona giorno, ha rivestimento su tutti e quattro i lati con altezza cm 250 in ceramica 20x20 ed i sanitari comprendono, lavabo, bidet e water. Il bagno nella zona notte, a piano terra, ha un rivestimento a tutta altezza in ceramica 30x30cm e i sanitari comprendono water, bidet, vasca e doppio lavabo, mentre il bagno esclusivo della camera ha rivestimento in ceramica su due pareti con piastrelle di cm. 50x96 e i sanitari comprendono water, bidet, lavabo e doccia. A piano primo, il bagno è rivestito in marmo sino ad una altezza di mt. 2,00 con lastre di cm 47x100 ed i sanitari comprendono, lavabo, bidet, water, doccia e vasca.

Il bagno, la zona doccia e il w.c. al piano primo sottostrada hanno rivestimento su tutti i lati in ceramica 20x20 per un'altezza di cm 250 ed i sanitari comprendono lavabo, water e due docce separate; la lavanderia ha rivestimento su tutti e quattro i lati in ceramica 20x20 sino ad una altezza di cm. 2,05.

L'impianto elettrico è sottotraccia con placche di tipo standard.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio sp. 94 mm senza chiusura esterna, tranne al piano sottostrada dove ci sono le inferiate in ferro.

Il parapetto del balcone al piano terra ha un'altezza di cm 100 in ferro mentre il balcone del piano primo ha parapetto pieno in cls per un'altezza di cm 79 e sovrastante corrimano di cm 23.

Mentre il terrazzo ha parapetto in cls di cui su due lati con altezza variabile da cm 235 a cm 107 mentre su un lato altezza costante di cm 107.

Il portico circolare ha pavimentazione in gres e i marciapiedi esterni e i camminamenti hanno pavimentazione in porfido,

L'abitazione è dotata di videocitofono, split per la climatizzazione estiva nella zona notte a piano terra, cinque termostati divisi a zone, allarme perimetrale e volumetrico interno, riciclo dell'acqua calda programmabile, Fancoil con programmazione on/off.

Superficie complessiva di circa mq **3.988,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica-manuale condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica, gres, marmo e parquet condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica e marmo

	condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: rampe tipo a rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
<i>Antifurto</i>	tipologia: a contatti perimetrali condizioni: buone conformità: non fornita

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	originario
<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>	autonomo a condensazione
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Potenza nominale</i>	max 33 kw - utile 32 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non vi è presenza di valvole termostatiche
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Presente nella zona notte al piano terra con uno split posizionato nel disimpegno
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: Prot. 3914**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/01/1977 al n. di prot. 3914

Numero pratica: 31/77

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Licenza originaria

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/06/1977 al n. di prot. 1611

Numero pratica: 76/77

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Licenza originaria

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/07/1977 al n. di prot.

Numero pratica: prot. 374

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità di casa

Per lavori: Costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 28/01/1980 al n. di prot. 374

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione in ville [A8] sito in via Ada Negri n. 9/A**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni su tutti i piani. Diverso posizionamento e dimensioni delle bucatore su tutti i piani. Ampliamento delle autorimesse a piano interrato.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Si rende necessaria una pratica di sanatoria che regolarizzi con idonei elaborati grafici sia le diverse partizioni interne che il corretto posizionamento e dimensioni delle aperture ancorché la corretta posizione e forma della struttura verticale del porticato esterno (portico/parcheggi). Relativamente al piano interrato oltre agli adeguamenti per le tipologie di difformità, come prima indicato, si dovrà provvedere a condonare l'ampliamento delle autorimesse realizzato mediante la copertura e la chiusura dell'originaria zona di manovra prevista per accedere alle autorimesse stesse; detta copertura e delimitazione di fatto ora costituisce un ampliamento dei box.

Oneri di regolarizzazione	
Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 20.000,00
Totale oneri: € 20.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dalla comparazione tra quanto autorizzato e lo stato di fatto in loco risulta al piano terra una diversa distribuzione degli spazi interni nonché la modifica della posizione di alcune bucatore, tipologia di difformità presente anche al piano primo. Relativamente al piano interrato risulta la delimitazione di alcuni spazi in modo difforme rispetto all'originario progetto autorizzato oltre alla chiusura di alcuni spazi di manovra per creare un ampliamento delle autorimesse; detti ampliamenti risultano completamente interrati e collegati alla rampa di accesso carrale.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione in ville [A8] sito in via Ada Negri n. 9/A**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 19.01.2019-Variante n. 1
Zona omogenea:	Tessuto residenziale Bassa Densità
Norme tecniche di attuazione:	art. PdR 33 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	8,5 ml
Volume massimo ammesso:	circa 10.990 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vincolo volumetrico a seguito di impegnativa volumetrica con atto in data 16.04.1993 rep. n. 54406 notaio dott. Attilio Nossà.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione in ville [A8] sito in via Ada Negri n. 9/A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Irregolarità catastale sanata con aggiornamento delle schede planimetriche.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Variazione catastale per divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni</i>	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

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

Note: A seguito di variazione catastale prot. n. BG0074366 del 30.04.2021 si conferma la conformità catastale. La variazione catastale è stata autorizzata dal G.E.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/03/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto 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.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo urbanistico a garanzia di volumetria e superficie coperta edificabile; A rogito di OMISSIS in data 16/04/1993 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/05/1993 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Domanda giudiziale - riduzione disposizione testamentaria; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/09/2010 ai nn. OMISSIS; Cancellazione totale annotazione presentata in data 28.12.2017 ai n. 58757/8598.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2572592; Importo

capitale: € 2222850.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto giudiziale-verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare a favore del coniuge; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/05/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Abitazione in ville [A8] sito in Gorle (BG), via Ada Negri n. 9/A

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

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:

La consistenza immobiliare è stata determinata a seguito dei rilievi effettuati in data 11.02.2021 e 19.03.2021 e del successivo sviluppo delle misure rilevate.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	405,00	1,00	405,00
Vani accessori al Piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	328,00	0,65	213,20
Portici - accessori diretti P.T., balcone P.T. e balconi P.1	sup lorda di pavimento	82,00	0,33	27,06
Terrazzo P.1	sup lorda di pavimento	30,00	0,40	12,00

Vano tecnico interrato esterno al sedime dell'edificio	sup lorda di pavimento	26,00	0,25	6,50
Area esterna pertinenziale	sup lorda di pavimento	3.070,00	1,00	3.070,00
Portico/parcheggio	sup lorda di pavimento	47,00	0,50	23,50
		3.988,00		3.757,26

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Gorle

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Accessori:

A 1. Box	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di mq 152,70 lordi e mq 140,00 netti mq Valore a corpo: € 70000
A 2. Box	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di mq 31,30 lordi e mq 29,80 netti mq Valore a corpo: € 20000
A 3. Piscina e relativo locale tecnico	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di mq 67,00 per la piscina e mq 18,00 per il locale tecnico mq Valore a corpo: € 25000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile per la specifica caratteristica tipologica, di suddivisione e destinazione d'uso dei locali interni e più in generale per come è stata progettata non permette una comoda divisibilità in più unità immobiliari se non con importanti costi di ristrutturazione e adeguamenti.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS provv. assegn. casa al coniuge. Trascritto a Bergamo il 08/11/2018 ai nn. 54015/37147.

Provvedimento emesso da Tribunale di Bergamo in data 24/10/2018.

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

1)- per "valore di mercato" si intende il più probabile "valore venale in comune commercio" nell'ipotesi di vendita del bene; cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Desidero qui precisare che la presente stima e i relativi importi, come più avanti esposti, fanno concettualmente riferimento al "valore" del bene differenziandosi dal "prezzo" dello stesso. Quest'ultimo dipende infatti direttamente da quanto "pesa" per il venditore e/o per l'acquirente la necessità di cedere/procurarsi quel determinato prodotto o servizio; fattori ed elementi che esulano dalla presente analisi tecnica di stima.

2)- procedimento estimativo: il criterio adottato nella valutazione è di tipo "comparativo" e l'importo di stima deriva dall'applicazione alle diverse superfici, destinazione d'uso, previsioni urbanistiche, di prezzi ricavati dalla cessione di edifici analoghi per caratteristiche, dimensione, posizione o quanto meno con beni sufficientemente confrontabili con quello su descritto; il tutto in condizioni di normalità e ordinarietà e prescindendo da situazioni e condizioni particolari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo 2;

Ufficio tecnico di Gorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono state consultate le Agenzie Immobiliari della zona al fine di appurare l'andamento del mercato territoriale e di riferimento per le abitazioni con tipologia e caratteristiche simili all'u.i. oggetto della presente procedura;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Con riferimento alla vetustà dell'u.i. in oggetto, circa 13 anni, e quegli elementi accessori e di pertinenze esterne che ne incrementano il valore qualitativo, si può ritenere di ricomprenderla tra gli edifici "recenti" con dei parametri medi di riferimento per la zona, per la destinazione residenziale e per la tipologia dell'edificio, compresi tra 2.100./2.900 €/mq di superficie commerciale.;;

Altre fonti di informazione: Sono state assunte informazioni fra gli operatori professionali (imprese edili e società immobiliari della zona) e verificati i valori di riferimento riportati nei maggiori mercuriali attualmente vigenti..

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in ville [A8] con annesso Box, con annesso Box, con annesso Piscina e relativo locale tecnico Gorle (BG), via Ada Negri n. 9/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.223.280,35.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	405,00	€ 2.850,00	€ 1.154.250,00
Vani accessori al Piano Seminterrato	213,20	€ 2.850,00	€ 607.620,00
Portici - accessori diretti P.T., balcone P.T. e	27,06	€ 2.850,00	€ 77.121,00

balconi P.1			
Terrazzo P.1	12,00	€ 2.850,00	€ 34.200,00
Vano tecnico interrato esterno al sedime dell'edificio	6,50	€ 2.850,00	€ 18.525,00
Area esterna pertinenziale	3.070,00	€ 55,00	€ 168.850,00
Portico/parcheggio	23,50	€ 2.850,00	€ 66.975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.127.541,00
Il giardino esterno risulta attrezzato e con un buono stato di manutenzione e finiture interne di qualità aumento del 10.00%			€ 212.754,10
Mancanza di dichiarazioni di conformità e scarsi isolamenti termici. detrazione del 5.00%			€ -117.014,76
Valore corpo			€ 2.223.280,35
Valore accessori			€ 115.000,00
Valore complessivo intero			€ 2.338.280,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.338.280,35

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in ville [A8] con annesso Box, con annesso Box, con annesso Piscina e relativo locale tecnico	3.757,26	€ 2.338.280,35	€ 2.338.280,35

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 70.148,41
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 23.000,00
Per migliorare l'appetibilità del bene	€ -100.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 2.145.131,93
Valore diritto e quota	€ 2.145.131,93

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.145.131,93
---	-----------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetto ad iva.

Allegati

Google maps;
Estratto mappa;
Schede catastali;
Visure catastali storiche;
Certificati,
Piante;
Autorizzazioni edilizie;
Estratto PGT;
Visure ipocatastali;
Documentazione fotografica.

03-05-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Conte