

## Tribunale di Bergamo

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **59/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-02-2019 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA DE SIMONE**

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - villino unifamiliare

**Esperto alla stima:** Arch. Viviana Milesi

**Codice fiscale:** OMISSIS

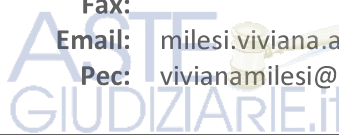
**Studio in:** via Carducci 3/d 3/d - 24128 BERGAMO

**Telefono:**

**Fax:**

**Email:** milesi.viviana.arch@gmail.com

**Pec:** vivianamilesi@archiworldpec.it



**Beni Immobili in Vertova (BG)  
via Cadelora n.13-15**

**INDICE**



**Lotto: 001 - villino unifamiliare**

SINTESI ELABORATO	pag. 3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag. 5
2. DESCRIZIONE corpo A e corpo B	pag. 6
3. PRATICHE EDILIZIE	pag. 9
4. CONFORMITA' URBANISTICA	pag. 9
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE corpo A e corpo B	pag. 10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	pag. 12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'	pag. 13
11. STATO DI POSSESSO	pag. 13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	pag. 13
ALLEGATI	pag. 15.



## SINTESI ELABORATO

### 1. Informazioni sulla procedura

**Giudice:** Dott.ssa LAURA DE SIMONE  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17-12-2018 ore 11:30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Esecutati:** OMISSIS



### 2. Informazioni C.T.U.

**Esperto alla stima:** Arch. Viviana Milesi  
**Data nomina:** 26-06-2018  
**Cronologia operazioni peritali:** 11-10-2018 invio richiesta di sopralluogo; 24-10-2018 primo sopralluogo; 05-10-2018 accertamento catastale; 05-10-2018 e 13-12-2018 accertamento note e titoli in conservatoria; 05.12.2018 secondo sopralluogo per rilievo villino; 13-14.12.2018 elaborazione grafica per pratica catastale; 21.12.2018 richiesta di voltura per corretta intestazione; 31.12.2018 invio pratica catastale DOCFA; 02.01.2019 ricevuta di avvenuta variazione catastale.

### 3. Dati Catastali

**Lotto:** 001 - villino unifamiliare

**Identificativo corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

Intestazione: OMISSIS [REDACTED];

foglio 11, **particella 177, subalterno 701**, indirizzo via Cadelora 13, piano T-1-2, comune VERTOVA, categoria A/3, classe 1, consistenza 6.5 vani, superficie totale mq 138, rendita € € 402,84.

**Identificativo corpo:** B

**Categoria:** Autorimesse [C6]

**Dati Catastali:**

Intestazione: OMISSIS [REDACTED]

foglio 11, **particella 177, subalterno 702**, indirizzo via Cadelora 15, piano T, comune VERTOVA, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 32, superficie totale mq 29, rendita € € 69,41.

### 4. Stato di possesso

**Lotto:** 001 - villino unifamiliare

**Identificativo corpo:** A e B

**Possesso:** [REDACTED]



## 5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Lotto:** 001 - villino unifamiliare

**Identificativo corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Identificativo corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

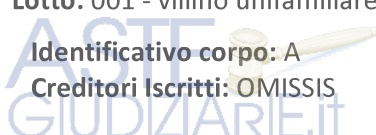


## 6. Creditori Iscritti

**Lotto:** 001 - villino unifamiliare

**Identificativo corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS



## 7. Comproprietari non esegutati

**Lotto:** 001 - villino unifamiliare

**Identificativo corpo:** A e B

Comproprietari: non vi sono altri comproprietari oltre a quelli identificati nella procedura esecutiva immobiliare.

## 8. Continuità delle trascrizioni

**Lotto:** 001 - villino unifamiliare

**Identificativo corpo:** Ae B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

Al ventennio i mappali originari 177/1-2-3 erano di proprietà dei sig. OMISSIS e OMISSIS in forza di atto di compravendita del 17.04.1971 Rep.n.38910 notaio OMISSIS da potere di OMISSIS.

Con successione legittima in morte di OMISSIS deceduto il 09.12.2012 trascritta in data 05.02.2014 ai nn.4461/3285 i mappali originari passavano a OMISSIS.

Con successione legittima in morte di OMISSIS deceduta il 09.12.2012 trascritta in data 15.03.2016 ai nn.11278/7271 i mappali originari passavano a OMISSIS ciascuno per la quota di 1/5 di proprietà.



## 9. Prezzo

**Bene:** Via Cadelora n.13-15 - Vertova (BG) - 24029

**Lotto:** 001 - villino unifamiliare

**Prezzo da occupato:** € 200.175,85



**Beni Immobili in Vertova (BG)  
Via Cadelora n.13-15**

**Lotto: 001 - villino unifamiliare**



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

**IDENTIFICATIVO CORPO: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Cadelora n.13**

In Comune di Vertova in via Cadelora è ubicato un villino unifamiliare con area esclusiva su tre lati costituito al civico n.13 dal mappale 177/701 che identifica l'abitazione al piano primo con ingresso, vano scala e accessori al piano terra e solaio al piano sottotetto e al civico n.15 dal mappale 177/702 che identifica una autorimessa con ripostiglio esclusivo.

**Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS ciascuno per la quota di 1/5 di proprietà; foglio 11, **particella 177, subalterno 701**, via Cadelora 13, piano T-1-2, comune VERTOVA, categoria A/3, classe 1, consistenza 6.5 vani, superficie totale mq 138, rendita € € 402,84.

Derivante da: Successione legittima in morte di OMISSIS deceduta in data 08.02.2015 trascritta il 15.03.2016 ai nn.11278/7271 e voltura eseguita in data 21.12.2018 al prot.n.BG0157146.

Confini: sub.702; via Cadelora; mappale 619; roggia/canale.

**IDENTIFICATIVO CORPO: B.**

**Autorimessa [C6] sita in Via Cadelora n.15**

A Vertova al civico n. 15 di via Cadelora in villino unifamiliare è ubicata l'autorimessa con ripostiglio retrostante esclusivo identificata al mappale 177/702.

**Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS ciascuno per di 1/5 di proprietà; foglio 11, **particella 177, subalterno 702**, via Cadelora 15, piano T, comune VERTOVA, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 32, superficie totale mq 29, rendita € € 69,41

Derivante da: Successione legittima in morte di OMISSIS deceduta in data 08.02.2015 trascritta il 15.03.2016 ai nn.11278/7271 e voltura eseguita in data 21.12.2018 al prot.n.BG0157146.

Confini: sub.701.



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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale.

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

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

In Comune di Vertova in un villino unifamiliare di via Cadelora al civico n.13 con area esclusiva su tre lati è ubicato il mappale 177/701 che identifica l'abitazione al piano primo con ingresso e accessori al piano terra e solaio al piano sottotetto e il mappale 177/702 che identifica l'autorimessa al piano terra sita al civico n.15.

L'abitazione è composta al piano terra da ingresso con bussola, disimpegno con vano scala e locale caldaia nel sottoscala e da un piccolo disimpegno con ripostiglio e vano cantina; al piano primo da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camera da letto, bagno e balcone; al piano sottotetto da solaio in un unico vano.

Come riportato nei documenti del collaudo statico: il corpo edilizio si compone di due piani fuori terra e solaio con murature d'ambito e di spina in getto di calcestruzzo fino al piano primo ed in laterizio nei piani superiori. Le strutture interamente in c.a. si compongono di cordoli, architravi, scale e relative solette a sbalzo e solai in laterizio armato gettato in opera.

I muretti della recinzione così come i muri di contenimento sono realizzati in c.a. con altezze variabili a delimitazione del terreno circostante.

Il tetto ha struttura di legno con pannelli grecati in copertura; le facciate sono intonacate.

Le fotografie in allegato descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere.

Superficie complessiva di circa mq **195,00**

E' posto al piano: T.-1°-2°(Sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. H m 2.68 e m 2.78; P.1° H m 2.88; P.2° H media m 2.15.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra (P.T.-1°-2° Sottotetto)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Il villino unifamiliare presenta ancora oggi i materiali e le finitura dell'anno di costruzione.

**Varie:**

**FINITURE INTERNE**

Pavimenti: P.T. ingresso con bussola e disimpegno vano scala, ceramica dim.20x20; locale pluriuso e disimpegno, linoleum; cantina, battuto di cemento grezzo. P.1° disimpegno e cucina, ceramica dim.30x30; soggiorno, dim.20x20; bagno, ceramica dim.20 x 20 posata in diagonale.

Soglie e davanzali in pietra.



Rivestimenti: cucina, ceramica dim.15x15 h. 1.80; bagno, ceramica dim.20x20 h.2.00.

Zoccolini: di legno.

Balcone: pavimento in gres; parapetto in barriera metallica verniciato di colore marrone.

Serramenti interni: P.T. porte di legno laminato e porta a soffietto per il locale pluriuso; P.1° porte di legno con inserto centrale di vetro.

Serramenti esterni: prevalentemente di legno e oscuramento con tapparelle in pvc e antoni di legno; la portafinestra della cucina è in pvc; la porta d'ingresso è di legno.

Servizi igienici: nel bagno sono posti lavabo, bidet, vaso e piccola vasca; le rubinetterie sono tutte cromate e gli elementi sono in vitreus china bianca.

Intonaci: civile tinteggiato a tempera per tutte le pareti e i soffitti; si evidenzia che nel locale bagno sono presenti a soffitto tracce di umidità.

Riscaldamento: autonomo, a metano.

Impianti: sono presenti tutti gli impianti, non conformi alla normativa vigente.

Scala: alzata, pedata e pianerottoli intermedi di marmo Botticino con pareti in materiale plastico.

PIANO SOTTOTETTO al rustico compreso il vano scala; l'orditura del tetto è di legno e il manto di copertura è in onduline grecate, (non è possibile stabilire se sono in eternit); vi sono quattro aperture finestrate con antoni di legno; è presente l'impianto elettrico.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1966

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Metano
Stato impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adequamento	1966

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al corpo **B**

L'autorimessa è sita al piano terra di via Cadelora al civico n.15 a Vertova.

Ha superficie complessiva lorda di circa mq **38,00** comprensiva sia dell'autorimessa che del vano ripostiglio retrostante.

E' posta al piano terra

Ha un'altezza utile interna di m. H m 2,70 mentre il ripostiglio a H m 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuori terra (P.T.-1°-2°sottotetto).

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Il villino unifamiliare nell'insieme presenta ancora oggi i materiali e le finitura dell'anno di costruzione 1966/1970.

#### Varie:

L'autorimessa ha superficie netta di mq 14.50.

Ha basculante in lamiera verniciata colore marrone; muri intonacati e tinteggiati di colore bianco; pavimento in battuto di cemento; una finestra con serramento in ferro verniciato e oscurante antoni di legno e una porta interna che permette il collegamento diretto al disimpegno dell'abitazione. E' presente la vaschetta lavanderia con la lavatrice.

Il ripostiglio retrostante ha superficie netta di mq 17.00; muri al rustico; pavimento in battuto di cemento; porta interna di legno; ha una finestra con serramento in ferro verniciato e antoni di legno e una porta in ferro verniciato che permette l'accesso all'orto.

In entrambi i due locali il soffitto è costituito da pannelli fonoassorbenti ed è presente l'impianto elettrico.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Villino unifamiliare - corpo A e B

Numero pratica: prot.2623 del 25.06.1965 e successiva integrazione.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21.06.1965 al prot.2623

Abitabilità/agibilità in data 20-02-1970 al prot. 221



#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### Corpo A - MAPPALE 177/701

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

P.T.: nel sedime dell'autorimessa (ex mappale 177/3) è stato realizzato un disimpegno con ripostiglio e relativa finestra (al posto della basculante) e vano cantina;

P.1°: diversa distribuzione interna dell'abitazione e prolungamento del balcone sul lato cucina.

P.2° (Sottotetto): non è disegnato nelle tavole della licenza edilizia depositata.

Regolarizzabili mediante: Concessione in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare:

P.T.: diversa aperture in facciata e cambio di destinazione d'uso per I nuovi vani realizzati;

P.1°: diversa distribuzione interna dell'abitazione e nuovo balcone sul lato cucina (in prosecuzione con la parte autorizzata sul fronte strada).

##### Corpo B - MAPPALE 177/702

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

P.T.: nell'autorimessa (ex mappale 177/2) è stato realizzato un tavolato ricavando un vano ripostiglio esclusivo retrostante.

**Note Corpo A e B:** A seguito di colloquio con il Tecnico del Comune di Vertova, con riferimento alla normativa vigente, si evince che deve essere pagata la sanzione amministrativa di € 1.000,00 fermo restando il requisito della doppia conformità e, per le spese tecniche, un costo di € 1.500,00 comprensivo della pratica di incidenza ambientale.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

#### Villino unifamiliare sito in via Cadelora n.13-15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.14 in data 20.04.2011
Zona omogenea:	Tessuto urbano da consolidare. Zona 4: fattibilità geologica con gravi limitazioni.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

ASTE GIUDIZIARIE.it

## 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### IDENTIFICATIVO CORPO: A

Abitazione [A3]

#### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS ciascuno per la quota di 1/5 di proprietà;  
foglio 11, **particella 177, subalterno 701**, indirizzo via Cadelora 13, piano T-1-2, comune VERTOVA, categoria A/3, classe 1, consistenza 6.5 vani, superficie totale mq 138, rendita € € 402,84;  
Derivante da: Successione legittima in morte di OMISSIS deceduta in data 08.02.2015 trascritta il 15.03.2016 ai nn.11278/7271 e voltura eseguita in data 21.12.2018 al prot.n.BG0157146.  
Confini: sub.702; via Cadelora; mappale 619; roggia/canale.

### IDENTIFICATIVO CORPO: B

Autorimessa con ripostiglio [C6]

#### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS ciascuno per di 1/5 di proprietà;  
foglio 11, **particella 177, subalterno 702**, indirizzo via Cadelora 15, piano T, comune VERTOVA, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 32, superficie totale mq 29, rendita € € 69,41;  
Derivante da: Successione legittima in morte di OMISSIS deceduta in data 08.02.2015 trascritta il 15.03.2016 ai nn.11278/7271 e voltura eseguita in data 21.12.2018 al prot.n.BG0157146.  
Confini: sub.701.

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

Nell'atto di pignoramento sono indicati gli originari mappali 177/1-2-3.  
Con la pratica DOCFA redatta per variazione catastale a seguito di alcune difformità importanti rilevate durante il sopralluogo, i mappali originari suddetti sono diventati mappali 177/701-702.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Titolare/Proprietario:

In forza di denuncia di successione legittima in morte di OMISSIS deceduta il 09.12.2012;  
Nota di trascrizione in data 15.03.2016 ai nn.11278/7271  
Intestatari: OMISSIS ciascuno per la quota di 1/5 di proprietà.



Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

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

Al ventennio i mappali originari 177/1-2-3 erano di proprietà dei sig. OMISSIS e OMISSIS in forza di atto di compravendita del 17.04.1971 Rep.n.38910 notaio OMISSIS da potere di OMISSIS.

Con successione legittima in morte di OMISSIS deceduto il 09.12.2012 trascritta in data 05.02.2014 ai nn.4461/3285 i mappali originari passavano a OMISSIS.

Con successione legittima in morte di OMISSIS deceduta il 09.12.2012 trascritta in data 15.03.2016 ai nn.11278/7271 i mappali originari passavano a OMISSIS ciascuno per la quota di 1/5 di proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS;

Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2017 ai nn. 31301/5607;

Importo ipoteca: € 74.476,02; Importo capitale: € 67.776,02.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Bergamo in data 23.01.2018 ai nn.3294/2153 a favore di OMISSIS con sede in Milano.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e 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: NO

### Spese di gestione condominiale:

Trattandosi di villino unifamiliare non sono presenti spese condominiali.



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****IDENTIFICATIVO CORPO: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

P.T. ingresso e accessori	mq 36,30 x 100% =	mq 36,30
P.T. cantina	mq 21,50 x 33% =	mq 7,09
P.1°	mq 95,80 x 100 % =	mq 95,80
Balcone P.1°	mq 15,67 x 25% =	mq 3,92
P. Sottotetto	mq 90,20 x 50% =	mq 45,10
Area esterna	mq 77,00 x 10%=	<u>mq 7,70</u>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>		<b>mq 195,91</b>



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	195,00	1,00	195,00
		<b>195,00</b>		<b>195,00</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 25% dei balconi, 33% 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: 1 - 2018

Zona: Vertova

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 900/00

Valore di mercato max (€/mq): € 1300/00




**IDENTIFICATIVO CORPO: B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Autorimessa con ripostiglio superficie lorda mq 38,00

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
		<b>38,00</b>		<b>38,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1- 2018

Zona: Vertova

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 700

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Considerata la tipologia edilizia di villino unifamiliare non è consigliata la divisibilità.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A e B**

Note: Il villino unifamiliare è occupato dalla sig.ra FACCHINETTI DELIA.

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

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità simili, l'attuale crisi del settore; considerata la tipologia, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d'uso e l'ubicazione e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizioni, verificato con le agenzie immobiliari della zona, il listino immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI. La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e alla metà di quelle confinanti ed è stata rilevata a seguito di variazione catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Vertova.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 OMI;  
 LISTINO IMMOBILIARE;  
 AGENZIE IMMOBILIARI: OMISSIS.

**12.3 Valutazione corpi:****CORPO A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 215.501,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	195,00	€ 215.501,00	€ 215.501,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 215.501,00
Valore corpo			€ 215.501,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 215.501,00

**CORPO B.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	38,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

**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 [A3]	195,00	€ 0,00	€ 215.501,00
B	Autorimessa con ripostiglio [C6]	38,00	€ 0,00	€ 20.000,00



**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%) € 35.325,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 200.175,85

Prezzo di vendita del lotto: € 200.175,85



**Allegati**

- n. 40 fotografie (viste esterne ed interne P.T.-1°-2°);
- L.E. prot.n.2623 del 25.06.1965 per costruzione di casa;
- Variante L.E. prot.n.2623/1965 per modifiche interne ed esterne;
- Certificato di Agibilità rilasciato il 20.02.1970 prot.n.221;
- Estratto di Mappa;
- N.C.E.U. visura mappale 177/701;
- N.C.E.U. scheda catastale mappale 177/701;
- N.C.E.U. visura mappale 177/702;
- N.C.E.U. scheda catastale mappale 177/702;
- N.C.E.U. Ricevuta di avvenuta variazione catastale;
- N.C.E.U. pratica DOCFA per variazione catastale.

08-01-2019



L'Esperto alla stima  
**Arch. Viviana Milesi**

