

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 105/2024

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

Beni in **Ghisalba (BG)**  
via Dante Alighieri, 2/D

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Abitazione unifamiliare in villa .....	5
Corpo: Autorimessa.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: Abitazione unifamiliare in villa .....	6
Corpo: Autorimessa.....	7
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: Abitazione unifamiliare in villa .....	8
Corpo: Autorimessa.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: Abitazione unifamiliare in villa .....	8
Corpo: Autorimessa.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: Abitazione unifamiliare in villa .....	9
Corpo: Autorimessa.....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo: Abitazione unifamiliare in villa e Autorimessa .....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	10
Corpo: Abitazione unifamiliare in villa .....	10
Corpo: Autorimessa.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: Abitazione unifamiliare in villa .....	11
Corpo: Autorimessa.....	11
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
Corpo: Abitazione unifamiliare in villa .....	12
Corpo: Autorimessa.....	12
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	12

Criterio di stima .....	12
Fonti d'informazione .....	12
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 30-10-2024 alle 10:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervenuto:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Geom. Giorgio Maj

**Data nomina:** 24-04-2024

**Data giuramento:** 30-04-2024

Beni in **Ghisalba (BG)**  
via Dante Alighieri, 2/D

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: Abitazione unifamiliare in villa.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via Dante Alighieri, 2/D**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

*NB: Il Tribunale di Bergamo con sentenza n. 1070/2021 in data 28 maggio 2021 ha accolto le domande svolte da OMISSIS, così statuendo: "accertata la simulazione assoluta del contratto di compravendita stipulato dalle convenute il OMISSIS con atto a rogito OMISSIS, ne dichiara l'inefficacia; dichiara che la proprietà del fabbricato, da terra a cielo, sito in Ghisalba, via Dante Alighieri, n. 2/D (catastalmente n. 8) – meglio identificato in atto di citazione -, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, mappale 2590, subalterni 1, 2, 3, nonché al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 (foglio 4 di mappa), mappale 2590, appartiene a OMISSIS*

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 2590, subalterno 2, indirizzo via Dante Alighieri, 8, piano T-1-S1, comune E006, categoria A/7, classe 2, consistenza 10, superficie 326 mq, rendita 929,62 €

Derivante da: Costituzione del 02/10/2000 pratica n. 84672 in atti dal 02/10/2000 (n. 3212.1/2000)

Confini: da nord in senso orario: - piano terra: giardino di proprietà (BCNC, sub. 1) - piano primo: area libera su giardino di proprietà - piano seminterrato: terrapieno, box auto doppio di proprietà (sub. 3)

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 2590, subalterno 1, indirizzo via Dante Alighieri, 8, piano T-S1, comune E006, categoria BCNC

Derivante da: Costituzione del 02/10/2000 pratica n. 84672 in atti dal 02/10/2000 (n. 3212.1/2000)

Confini: da nord in senso orario: - piano terra: mapp. 3814, mapp. 3600, via Dante Alighieri, mapp. 5448, mapp. 5446, mapp. 3271, mapp. 1814, mapp. 3273 - piano seminterrato: terrapieno, box auto doppio di proprietà (sub. 3)

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

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Dante Alighieri, 2/D**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 2590, subalterno 3, indirizzo via Dante Alighieri, 8, piano S1, comune E006, categoria C/6, classe 1, consistenza 51 MQ, superficie 51 mq, rendita € 81,65 €

Derivante da: Costituzione del 02/10/2000 pratica n. 84672 in atti dal 02/10/2000 (n. 3212.1/2000)

Confini: da nord in senso orario: rampa di accesso (BCNC, sub. 1), terrapieno, abitazione (sub. 2), terrapieno

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

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile si trova in zona residenziale caratterizzata prevalentemente da edifici unifamiliari e bifamiliari, a breve distanza dal centro cittadino ove trovano sede negozi e servizio vari.

**Caratteristiche zona:** residenziale semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale

**Servizi presenti nella zona:** spazi verdi, parchi, parcheggi

**Servizi offerti dalla zona:** non previsti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, aree verdi e centro storico

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo (18 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Serio.

**Attrazioni storiche:** Castello di Malpaga, Castello di Cavernago.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione FS Romano di Lombardia (Milano-Venezia) 10 km - Aereoporto di Bergamo - Orio al Serio 16 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Abitazione unifamiliare (sub.2) distribuita su tre livelli di cui due fuori terra destinati alla residenza ed uno interrato per locali accessori, tecnici, taverna, collegati da scala interna che al piano interrato prevede disimpegno con accesso diretto all'autorimessa (sub.3). L'immobile comprende all'esterno del piano terra, ampio giardino (sub.1) su tutti i lati del fabbricato con annesso porticato aderente al fabbricato sui lati est e sud, rampa di accesso all'autorimessa posta sul lato nord della proprietà, ingresso pedonale sul lato sud prospiciente sulla via D. Alighieri e ingresso carrale sul lato nord mediante strada privata derivate dalla via Ungaretti.

In particolare, il fabbricato (sub.2) prevede:

- al piano terra: ingresso (sul fronte nord), cucina abitabile, servizio igienico, ampio soggiorno con scala centrale a vista, zona pranzo distinta e porticato esterno sui lati est e sud
- al piano primo: camera da letto con bagno personale e terrazza su lato est, due camere da letto con terrazzo sul lato ovest, bagno, ripostiglio e disimpegno
- al piano interrato: disimpegno, lavanderia, cantina, n. 2 ripostigli, locale caldaia, servizio igienico, taverna;

NB: l'accesso pedonale da via Dante, l'accesso pedonale e carrale con diritto di passaggio da via Ungaretti e la rampa di accesso all'autorimessa (sub. 3) a piano interrato sono identificati con il sub. 1 - Beni Comuni Non Censibili; il diritto di passaggio su mappali confinanti, porzione a monte di larghezza quattro metri lungo tutto il fronte del mapp. 3814, è riportato nell'atto di compravendita dei terreni originali (OMISSIS)

Superficie complessiva di circa mq **1.950,00**

E' posto al piano: terra / primo / interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2000

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:** non previsto

**Condizioni generali dell'immobile:** discreto con evidenti danni puntuali dovuti a vandalizzazioni e occupazioni

abusive. L'immobile si presenta stato di abbandono con danni generalizzati in tutti i locali che comprensivi di mobile ed arredi vari, necessitano di sgombero di mobili e oggetti vari accatastati nonché di una completa sanificazione prima di poter procedere a lavori di manutenzione

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

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

Autorimessa interrata con accesso da rampa di proprietà esclusiva (BCNC, sub. 1) accessibile anche da disimpegno al piano interrato dell'abitazione a cui è asservita (sub. 2)

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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:** in stato di abbandono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in stato di abbandono; gli ambienti interni necessitano di sgombero di mobili e oggetti vari qui accatastati nonché di una completa sanificazione prima di poter procedere a lavori di manutenzione

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### **Abitazione in villini [A7] e Autorimessa [C6] sito in via Dante Alighieri, 2/D**

**Numero pratica: 1454**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Civile Abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/12/1993 al n. di prot. 5130

Rilascio in data 18/03/1994 al n. di prot. 1454

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2001 al n. di prot. 01/2001

#### **Abitazione in villini [A7] e Autorimessa [C6] sito in via Dante Alighieri, 2/D**

**Numero pratica: 1483**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Civile Abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/04/1999 al n. di prot. 1793

Rilascio in data 07/07/1994 al n. di prot. 1483

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2001 al n. di prot. 01/2001

#### **Abitazione in villini [A7] e Autorimessa [C6] sito in via Dante Alighieri, 2/D**

**Numero pratica: 504**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione Civile Abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/01/2000 al n. di prot. 504

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2001 al n. di prot. 01/2001

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### **Identificativo corpo: Abitazione in villini [A7] e Autorimessa [C6] sito in via Dante Alighieri, 2/D**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

#### **Identificativo corpo: Abitazione unifamiliare in villa.**

##### **Abitazione in villini [A7] sito in via Dante Alighieri, 2/D**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 58 del 16/11/2017
Ambito:	tessuto urbano consolidato residenziale - ambito 23
Norme tecniche di attuazione:	TITOLO III - SISTEMA INSEDIATIVO capo II Ambito residenziale consolidato - art. 55 Ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato - n. progressivo ambito: 23 - tipologia prevalente: II

	(edificio in linea a schiera) - destinazione d'uso prevalente: residenziale - densità insediativa: DE (densità esistente) - rapporto di copertura: 35% - numero di piani prevalente: +2 (fuori terra) Dati riportati su etichetta all'interno dell'elaborato grafico "Tavola complessiva degli Ambiti" - PdR 1.5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Dante Alighieri, 2/D**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 58 del 16/11/2017
Ambito:	tessuto urbano consolidato residenziale - ambito 23
Norme tecniche di attuazione:	TITOLO III - SISTEMA INSEDIATIVO capo II Ambito residenziale consolidato - art. 55 Ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato - n. progressivo ambito: 23 - tipologia prevalente: II (edificio in linea a schiera) - destinazione d'uso prevalente: residenziale - densità insediativa: DE (densità esistente) - rapporto di copertura: 35% - numero di piani prevalente: +2 (fuori terra) Dati riportati su etichetta all'interno dell'elaborato grafico "Tavola complessiva degli Ambiti" - PdR 1.5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Abitazione unifamiliare in villa.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via Dante Alighieri, 2/D**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Dante Alighieri, 2/D**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Dati relativi ai corpi:** Abitazione unifamiliare in villa e Autorimessa

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, piena proprietà 1/1 dal 19/03/1993 al 14/06/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito OMISSIS.

Note: scrittura privata autenticata con cui OMISSIS ha acquistato i terreni su cui è stata poi costruito l'immobile oggetto della presente perizia

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, piena proprietà 1/1 dal 14/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - OMISSIS [dati da visura catastale attuale allegata]

**Note:** *Il Tribunale di Bergamo con sentenza n. 1070/2021 in data 28 maggio 2021 ha accolto le domande svolte da OMISSIS, così statuendo: "accertata la simulazione assoluta del contratto di compravendita stipulato dalle convenute il OMISSIS con atto a rogito OMISSIS, ne dichiara l'inefficacia; dichiara che la proprietà del fabbricato, da terra a cielo, sito in Ghisalba, via Dante Alighieri, n. 2/D (catastalmente n. 8) – meglio identificato in atto di citazione -, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, mappale 2590, subalterni 1, 2, 3, nonché al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 (foglio 4 di mappa), mappale 2590, appartiene a OMISSIS*

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Dati relativi ai corpi:** Abitazione unifamiliare in villa e Autorimessa

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Atto di citazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito OMISSIS; Richiesta di annullamento atto di compravendita stipulato il 14.06.2013.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito OMISSIS; Importo ipoteca: € 122.936,18; Importo capitale: € 61.468,09.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 700.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS OMISSIS

## 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:** Abitazione unifamiliare in villa [A7] e Autorimessa [C6], sito in Ghisalba (BG), via Dante Alighieri, 2/D

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pervenute.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pervenute.

### 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:** Abitazione unifamiliare in villa

Destinazione	Parametro	S.L.P.		Coeff	Superficie equivalente	
abitazione (piano terra e primo)	sup lorda di pavimento	200,00	mq	1,00	200,00	mq
abitazione (piano interrato)	sup lorda di pavimento	180,00	mq	0,50	90,00	mq
porticato (piano terra)	sup lorda di pavimento	80,00	mq	0,25	20,00	mq
balconi (piano primo)	sup lorda di pavimento	15,00	mq	0,33	4,95	mq
giardino (fino a concorrenza sup UI)	sup lorda di pavimento	475,00	mq	0,10	47,50	mq
giardino (ulteriore superficie)	sup lorda di pavimento	1.000,00	mq	0,02	20,00	mq
		<b>1.950,00</b>	<b>mq</b>		<b>382,45</b>	<b>mq</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: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Ghisalba

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1250

**Identificativo corpo:** Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.		Coeff	Superficie equivalente	
autorimessa	sup lorda di pavimento	45,00	mq	1,00	45,00	mq

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: 2-2023

Zona: Ghisalba

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 485

Valore di mercato max (€/mq): 660

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene non risulta comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Abitazione in villini [A7] e Autorimessa [C6] sito in via Dante Alighieri, 2/D**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, dimensione, forma di mercato, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e provincia.

**12.3 Valutazione corpi:****Abitazione unifamiliare in villa. Abitazione in villini [A7]  
Ghisalba (BG), via Dante Alighieri, 2/D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 458.940,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>		<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>	
abitazione (piano terra e primo)	200,00	mq	€ 1.200,00	€	240.000,00
abitazione (piano interrato)	90,00	mq	€ 1.200,00	€	108.000,00
porticato (piano terra)	20,00	mq	€ 1.200,00	€	24.000,00
balconi (piano primo)	4,95	mq	€ 1.200,00	€	5.940,00
giardino (fino alla concorrenza sup UI)	47,50	mq	€ 1.200,00	€	57.000,00
giardino (ulteriore superficie)	20,00	mq	€ 1.200,00	€	24.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€	458.940,00
Valore corpo				€	458.940,00
Valore accessori				€	0,00
Valore complessivo intero				€	458.940,00
Valore complessivo diritto e quota				€	458.940,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Ghisalba (BG), via Dante Alighieri, 2/D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>		<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>	
autorimessa	45,00	mq	€ 600,00	€	27.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€	27.000,00
Valore corpo				€	27.000,00
Valore accessori				€	,00
Valore complessivo intero				€	27.000,00
Valore complessivo diritto e quota				€	27.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>		<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione unifamiliare in villa	Abitazione in villini [A7]	382,45	mq	€ 458.940,00	€ 458.940,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	45,00	mq	€ 27.000,00	€ 27.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) - € 72.891,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**Valore di stima:** € 413.049,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **413.049,00**

30-09-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Giorgio Maj**