

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 15/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza
Codice fiscale: MZZLCU58R06A794Z
Studio in: Via Manina 47 - 24020 Valbondione
Telefono: 035657826
Email: info@studiomazzald.it
Pec: lucio.mazza@archiworldpec.it

Beni in **Villa Di Serio (BG)**
Località/Frazione
Via Generale Dalla Chiesa, 4

INDICE

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento Sub 715	5
Corpo: Cantina Sub 716.....	5
Corpo: Autorimessa Sub 54.....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento Sub 715	6
Corpo: Cantina Sub 716.....	7
Corpo: Autorimessa Sub 54.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Appartamento Sub 715	8
Corpo: Cantina Sub 716.....	8
Corpo: Autorimessa Sub 54.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Appartamento Sub 715	9
Corpo: Cantina Sub 716.....	9
Corpo: Autorimessa Sub 54.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Appartamento Sub 715	9
Corpo: Cantina Sub 716.....	9
Corpo: Autorimessa Sub 54.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo: Appartamento Sub 715 e Cantina Sub 716 e Autorimessa Sub 54.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Appartamento Sub 715	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Appartamento Sub 715	11
Corpo: Cantina Sub 716.....	11

Corpo: Autorimessa Sub 54.....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
Corpo: Appartamento Sub 715	12
Corpo: Cantina Sub 716.....	12
Corpo: Autorimessa Sub 54.....	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-04-2025 alle 11,00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza

Data nomina: 29-01-2025

Data giuramento: 30-04-2025

Data sopralluogo: 11-02-2025

Beni in **Villa Di Serio (BG)**
Via Generale Dalla Chiesa, 4

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Sub 715.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DI GRITTI DARIO NATO A BERGAMO IL 13.04.1970 (COD. FISCALEGRTDRA70D13A794U), DECEDUTO A VILLA DI SERIO (BG) IN DATA 23.10.2022, FACENTI PARTE DELL'ATTIVO DELL'EREDITA' GIACENTE DEL PREDETTO DE CUIUS DELLA QUALE E' CURATORE L'AVV. PAOLO NOBILI, NATO BERGAMO IL 09.04.1974, C.F. NBLPLA74D09A794Y, E CON STUDIOIN BERGAMO, VIA IV NOVEMBRE N. 2/B.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: GRITTI Dario nato a BERGAMO (BG) il 13/04/1970 CFGRTDRA70D13A794U, foglio 7, particella 3474, subalterno 715 (ex 15), scheda catastale si, indirizzo Via Generale Dalla Chiesa, 4, piano 5°, comune Villa di Serio, categoria A/2, classe 1[^], consistenza 6 Vani, superficie 113 mq, rendita € € 526,79
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 43,4225

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

Nell'atto di Pignoramento il bene in questione è stato indicato con il sub 15 (appartamento e cantina) mentre attualmente, a seguito di pratica catastale di aggiornamento per DIVISIONE del 15/07/2022 Pratica n. BG0092694 (riferimento pratica edilizia CILA in sanatoria n. 2022/00132) il sub risulta essere il 715.

Identificativo corpo: Cantina Sub 716.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DI GRITTI DARIO NATO A BERGAMO IL 13.04.1970 (COD. FISCALEGRTDRA70D13A794U), DECEDUTO A VILLA DI SERIO (BG) IN DATA 23.10.2022, FACENTI PARTE DELL'ATTIVO DELL'EREDITA' GIACENTE DEL PREDETTO DE CUIUS DELLA QUALE E' CURATORE L'AVV. PAOLO NOBILI, NATO BERGAMO IL 09.04.1974, C.F. NBLPLA74D09A794Y, E CON STUDIOIN BERGAMO, VIA IV NOVEMBRE N. 2/B.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 3474, subalterno 716, scheda catastale si, indirizzo Via Generale Dalla Chiesa, 4, piano S1, comune Villa di Serio, categoria C/2, classe 2[^], consistenza 6 mq., rendita € € 13,01

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

Nell'atto di Pignoramento il bene in questione è stato indicato con il sub 15 (appartamento e cantina) mentre attualmente, a seguito di pratica catastale di aggiornamento per DIVISIONE del 15/07/2022 Pratica n. BG0092694 (riferimento pratica edilizia CILA in sanatoria n. 2022/00132) il sub risulta essere il 716.

Identificativo corpo: Autorimessa Sub 54.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DI GRITTI DARIO NATO A BERGAMO IL 13.04.1970 (COD. FISCALEGRTRDRA70D13A794U), DECEDUTO A VILLA DI SERIO (BG) IN DATA 23.10.2022, FACENTI PARTE DELL'ATTIVO DELL'EREDITA' GIACENTE DEL PREDETTO DE CUIUS DELLA QUALE E' CURATORE L'AVV. PAOLO NOBILI, NATO BERGAMO IL 09.04.1974, C.F. NBLPLA74D09A794Y, E CON STUDIOIN BERGAMO, VIA IV NOVEMBRE N. 2/B.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 3474, subalterno 54, scheda catastale si, indirizzo Via Generale Dalla Chiesa, 4, piano S1, comune Villa di Serio, categoria C/6, classe 2[^], consistenza 18 mq., superficie 20 mq., rendita € € 34,40

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

Corrispondenti

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

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento Sub 715**

L'immobile è parte integrante di condominio denominato "CONDOMINIO VILLA QUATTRO" realizzato nel 1989 e composto da 6 piani fuori terra ed uno interrato. La struttura portante verticale è a telaio; il 1° e 2° solaio sono a lastre prefabbricate alleggerite con polistirolo; i solai successivi sono del tipo soletta mista con travetti prefabbricati e getto di completamento in opera. I balconi in c.a.; Scale e vano scala in c.a., il tetto con muri e tavole con cappa in cls.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, posta al piano quinto, avviene dalla via Generale Dalla Chiesa al civico 4 e tramite vano scala e/o ascensore comune.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere da letto, 2 bagni

completi di sanitari un terrazzo e un balcone. I pavimenti sono in monocottura; il pavimento e rivestimento del bagno sono in mono-cottura smaltata. I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera protetti da tapparelle in pvc. Le porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale posto all'ingresso. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta nel locale cucina con elementi radianti in ghisa. I locali presentano pareti intonacate al civile tinteggiate con idropittura.

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: 5°

L'edificio è stato costruito nel: 1989

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

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali risultano in buone condizioni.

Il condominio è stato oggetto di recente intervento edilizio per l'efficientamento energetico, con utilizzo del Superbonus 110 sulle parti comuni, mediante applicazione di cappotto esterno.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas camera chiusa
Stato impianto	Funzionante

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Cantina Sub 716**

Trattasi di locale cantina posto al piano terra munito di porta in ferro. Pavimento in gres porcellanato. E' presente piccola finestra con serramento in ferro munito di vetro semplice

Superficie complessiva di circa mq **7,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali risultano in buone condizioni.

Il condominio è stato oggetto di recente intervento edilizio per l'efficientamento energetico, con utilizzo del Superbonus 110 sulle parti comuni, mediante applicazione di cappotto esterno.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **Autorimessa Sub 54**

Autorimessa posta al piano Interrato provvista di basculante in lamiera. La pavimentazione è in piastrelle monocottura.

Superficie complessiva di circa mq **19,85**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1989
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90
 L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali risultano in buone condizioni.

Il condominio è stato oggetto di recente intervento edilizio per l'efficientamento energetico, con utilizzo del Superbonus 110 sulle parti comuni, mediante applicazione di cappotto esterno.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

Numero pratica: PE 58/89

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/1989 al n. di prot. 1634

Rilascio in data 28/04/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 19/07/1993 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub 715 e Cantina Sub 716 e Autorimessa Sub 54

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

Numero pratica: 2022/00132 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA in Sanatoria

Per lavori: MODIFICHE INTERNE

Oggetto: Opere Interne

Presentazione in data 14/06/2022 al n. di prot. 6791

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub 715 e Cantina Sub 716 e Autorimessa Sub 54

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

Numero pratica: 2022/00232

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA- Superbonus

Per lavori: interventi per l'efficientamento energetico

Presentazione in data 24/11/2022 al n. di prot. 13140

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub 715 e Cantina Sub 716 e Autorimessa Sub 54

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento Sub 715.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

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

Identificativo corpo: Cantina Sub 716.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

Identificativo corpo: Autorimessa Sub 54.
Garage o autorimessa [G] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento Sub 715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne ai singoli lotti art.25b
Norme tecniche di attuazione:	art.. 25/b

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

Identificativo corpo: Cantina Sub 716.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

Identificativo corpo: Autorimessa Sub 54.
Garage o autorimessa [G] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento Sub 715.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

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

Note: Nella scheda catastale in essere è stato erroneamente rappresentato graficamente un balcone in lato Ovest che in realtà è inesistente. Lo scrivente pertanto ha eseguito una pratica Docfa di Variazione catastale per "Esatta Rappresentazione Grafica così da regolarizzare la situazione catastale.

Identificativo corpo: Cantina Sub 716.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

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

Identificativo corpo: Autorimessa Sub 54.
Garage o autorimessa [G] sito in Via Generale Dalla Chiesa, 4

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 22/06/1993. In forza di Atto di Cessione di Diritti Reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/06/1993 al 24/05/2004. In forza di Atto di Cessione di Diritti Reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di Cessione di Diritti Reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub 715 e Cantina Sub 716 e Autorimessa Sub 54

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/02/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub 715 e Cantina Sub 716 e Autorimessa Sub 54

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: Appartamento Sub 715

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villa Di Serio (BG), Via Generale Dalla Chiesa, 4
Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento Sub 715

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villa Di Serio (BG), Via Generale Dalla Chiesa, 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedasi allegato Spese condominiali.

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: Come da comunicazione dell'amm.re (allegato) le spese insolute al 8/4/2025 risultano essere pari ad € 19.971,48

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 43,423

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: Cantina Sub 716

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villa Di Serio (BG), Via Generale Dalla Chiesa, 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Vedasi bene Appartamento

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Come da comunicazioni con amm.re i mill.mi relativi sono unici ed indicati per Il bene Appartamento

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: Autorimessa Sub 54

Garage o autorimessa [G] sito in Villa Di Serio (BG), Via Generale Dalla Chiesa, 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Vedasi avvertenze su bene Appartamento

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Come da comunicazioni con amm.re i mill.mi relativi sono unici ed indicati per Il bene Appartamento

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: Appartamento Sub 715

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
		104,00		104,00

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

Identificativo corpo: Cantina Sub 716

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
		7,00		7,00

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

Identificativo corpo: Autorimessa Sub 54

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	19,85	1,00	19,85
		19,85		19,85

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Al fine di una più appetibile commercializzazione non si ritiene di dividere i beni di cui al LOTTO UNICO

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento Sub 715

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villa Di Serio (BG), Via Generale Dalla Chiesa, 4
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: Cantina Sub 716

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villa Di Serio (BG), Via Generale Dalla Chiesa, 4
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: Autorimessa Sub 54

**Garage o autorimessa [G] sito in Villa Di Serio (BG), Via Generale Dalla Chiesa, 4
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari comparabili tra loro. Attraverso la consultazione di fonti dirette, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori immobiliari, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - OMI
 - Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo
 - Agenzie Immobiliari
 - Indagini di Mercato.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento Sub 715. Abitazione di tipo civile [A2] Villa Di Serio (BG), Via Generale Dalla Chiesa, 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	104,00	€ 1.300,00	€ 135.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.200,00
Efficientamento Energetico Superbonus aumento del 10.00%			€ 13.520,00
Valore Finale			€ 148.720,00
Valore corpo			€ 148.720,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 148.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.720,00

Cantina Sub 716. Magazzini e locali di deposito [C2] Villa Di Serio (BG), Via Generale Dalla Chiesa, 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	7,00	€ 750,00	€ 5.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.250,00
Valore Finale			€ 5.250,00
Valore corpo			€ 5.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.250,00

Autorimessa Sub 54. Garage o autorimessa [G] Villa Di Serio (BG), Via Generale Dalla Chiesa, 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.887,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	19,85	€ 750,00	€ 14.887,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.887,50
Valore Finale			€ 14.887,50
Valore corpo			€ 14.887,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.887,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.887,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub 715	Abitazione di tipo civile [A2]	104,00	€ 148.720,00	€ 148.720,00
Cantina Sub 716	Magazzini e locali di deposito [C2]	7,00	€ 5.250,00	€ 5.250,00
Autorimessa Sub 54	Garage o autorimessa [G]	19,85	€ 14.887,50	€ 14.887,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 20.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 148.857,50
Valore diritto e quota	€ 148.857,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 148.857,50
---	---------------------

30-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Lucio Mazza