

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 435/2023

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario
Codice fiscale: MCCRCR68C28I138N
Partita IVA: 13236570159
Studio in: via Bach 5 - 24129 Bergamo
Telefono: 0354517038
Fax: 0354517038
Email: studio.maccario@tiscali.it
Pec: riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu

Beni in **Zogno (BG)**
Via XXIV Maggio,17

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
Corpo: C.....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A.....	7
Corpo: B.....	8
Corpo: C.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
Corpo: C.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
Corpo: C.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	12
Corpo: C.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: B.....	12
Corpo: C.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	14
Corpo: C.....	14

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
Corpo: C.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	15
Adegamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2024 alle 10:00

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 26-09-2023

Data giuramento: 03-10-2023

Data sopralluogo: 26-10-2023

Cronologia operazioni peritali:

- 26/10/2023 Accesso atti Comune di Zogno;

- 22/11/2023 Il sopralluogo

Beni in **Zogno (BG)**
Via XXIV Maggio,17

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via XXIV Maggio,17

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà in comunione di beni con

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà in comunione di beni con

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sez. urb. ZO, foglio 13, particella 1338-5629, subalterno 712-703, scheda catastale BG0004376, indirizzo Via XXIV Maggio,17, scala /, interno /, piano 1, comune Zogno, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 88 mq (84 mq escluse aree scoperte), rendita € 197,54

Derivante da: Variazione del 11/01/2024 Pratica n. BG0004376 in atti dal 12/01/2024 Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e Fusione (n.4376.1/2024)

Confini: Da Nord in senso orario: prospetto su Via XXIV Maggio, edificio di cui al mapp. 667, prospetto su Via Paolo Polli, vano scala comune.

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

No, poiché è stato necessario riallineare la scheda catastale allo stato di fatto, pertanto, secondo le attuali disposizioni dell'A.E. la cantina non può più essere nella medesima scheda dell'alloggio e dunque è stato soppresso il precedente subalterno e ne sono stati creati due nuovi. Inoltre sono state fuse catastalmente le due porzioni del medesimo alloggio, che precedentemente erano state "erroneamente" accatastate separatamente, perché insistenti su due diverse particelle.

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà in comunione di beni con

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà in comunione di beni con

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sez. urb. ZO, foglio 13, particella 1338, subalterno 714, scheda catastale BG0004376, indirizzo Via XXIV Maggio,17, scala /, interno /, piano S1,

comune Zogno, categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, superficie 10 mq, rendita € 7,59

Derivante da: Variazione del 11/01/2024 Pratica n. BG0004376 in atti dal 12/01/2024 Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e Fusione (n.4376.1/2024)

Confini: da Nord in senso orario: area di cantina esclusiva di terzi, passaggio comune interno alla cantina, terrapieno.

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

No, poiché è stato necessario riallineare la scheda catastale allo stato di fatto, pertanto, secondo le attuali disposizioni dell'A.E. la cantina non può più essere nella medesima scheda dell'alloggio e dunque è stato soppresso il precedente subalterno e ne sono stati creati due nuovi.

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà in comunione di beni con

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà in comunione di beni con

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, sez. urb. ZO, foglio 13, particella 1338-5629, subalterno 713-704, scheda catastale BG0004376, indirizzo Via XXIV Maggio,17, scala /, interno /, piano 3, comune Zogno, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, superficie 43 mq, rendita € 32,54.

Derivante da: Variazione del 11/01/2024 Pratica n. BG0004376 in atti dal 12/01/2024 Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e Fusione (n.4376.1/2024)

Confini: Da Nord in senso orario: sottotetto di terzi, edificio di cui al mapp. 867, prospetto su via Paolo Polli, vano scala comune.

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

No, poiché è stato necessario riallineare le schede catastali allo stato di fatto, pertanto sono stati soppressi i precedenti subalterni e ne è stato creato uno nuovo, poiché sono state fuse catastalmente le due porzioni del medesimo sottotetto, che precedentemente erano state "erroneamente" accatastate separatamente, perché insistenti su due diverse particelle.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (550m, 2 min), Chiesa parrocchiale (400 m, 1 min), Scuola dell'infanzia (1 Km, 1 min), Scuola primaria (300 m, 1 min), Scuola secondaria (1Km, 2 min), Scuola secondaria II grado (1,7 Km, 3 min), Farmacia (130 m, 1 min), Centro sportivo (1,7 Km, 3 min), Poliambulatorio (180 m, 1 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Grotte delle Meraviglie, ciclopedovia della Val Brembana.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale S. Lorenzo, Museo S. Lorenzo, Museo della Valle, Villa Belotti..

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) (24,1 Km, 24 min), Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) (20,7 Km, 22 min), Stazione ferroviaria di Ponte S. Pietro (16,7 Km, 20 min), SS 470 Valle Brembana (1,9 Km, 3 min), Autobus fermata (stazione SAB) 4 linee (220 m, 1 min)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

L'alloggio è posto al piano primo senza ascensore e presenta la seguente distribuzione interna: soggiorno, cucina, due camere ed un bagno (accessibile transitando dal balcone della cucina) e due balconi uno piuttosto lungo sul prospetto che si affaccia sulla strada principale ed un secondo sul retro.

Superficie complessiva di circa mq **96,64**

E' posto al piano primo.

L'edificio è stato costruito una porzione (part. 5629) nel 1958, una porzione (part. 1338) in epoca remota.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: muri controterra materiale: pietra condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in graniiglia di marmo condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: gesso condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone

Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: scarse conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale autonoma
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	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: **Cantina - Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B**

L'area cantina pur essendo proprietà esclusiva non è delimitata materialmente all'interno del grande locale cantina del condominio ed è accessibile attraverso un vano scale comune.

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

E' posta al piano interrato.

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile da m. 2,15 circa a circa m. 2,45 circa.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
<i>Fondazioni</i>	tipologia: muri controterra materiale: pietra condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampa unica materiale: pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: legno condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: ferro e vetro condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Descrizione: **Sottotetto - Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo C

Il sottotetto è accessibile dal vano scala comune e risulta "al rustico" e suddiviso in due porzioni comunicanti.

Superficie complessiva di circa mq **42,57**

E' posto al piano terzo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito una porzione (part. 5629) nel 1958, una porzione (part. 1338) in epoca remota.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1997

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile da m. 1,75 circa a circa m. 3,55 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: muri controterra materiale: pietra condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni piетrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 299**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Realizzazione di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/10/1957

Rilascio in data 18/05/1958 al n. di prot. 4700

Abitabilità/agibilità in data 01/07/1959

Dati precedenti relativi ai corpi: A e C**Numero pratica: 7647**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento tetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 02/09/1997 al n. di prot. 7647

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Numero pratica: 2230**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifica distribuzione interna

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 10/03/1998 al n. di prot. 2230

Dati precedenti relativi ai corpi: A**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via XXIV Maggio,17**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: B cantina - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: C sottotetto - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via XXIV Maggio,17****Identificativo corpo: B cantina - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17****Identificativo corpo: C sottotetto - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n°3 del 08/04/2014 pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°3 del 14/01/2015 e D.C.C. n°6 del 14/02/2019 pubblicato sul B.U.R.L. n°12 del 20/03/2019
Ambito:	MD - Ambiti urbani a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	7,5 mt
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via XXIV Maggio,17

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

Identificativo corpo: B cantina - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17

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

Identificativo corpo: C sottotetto - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di

in data _____ derivante da mutuo a rogito di dott. _____, notaio in
 ai nn. _____, iscritto a Bergamo in data _____ ai nn.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

di Tribunale di Bergamo in data _____ ai nn. _____, derivante da verbale pignoramento immobili a firma
 _____, trascritto a Bergamo in data _____ ai nn.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: non risulta costituito un condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Identificativo corpo: A alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: B cantina - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non previsto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: C sottotetto - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17

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 previsto
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: /

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	85,16	1,00	85,16
Balconi	sup lorda di pavimento	11,48	0,33	3,79
		96,64		88,95

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: I Semestre 2023

Zona: Zogno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 880

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area esclusiva cantina	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
		7,00		1,75

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: I Semestre 2023

Zona: Zogno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 880

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Identificativo corpo: C

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Sottotetto	sup lorda di pavimento	42,57	0,40	17,03
		42,57		17,03

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: I Semestre 2023

Zona: Zogno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 880

Valore di mercato max (€/mq): 1100

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I corpi A e C non sono comodamente divisibili, mentre il corpo B è comodamente divisibile, ma non vi è alcuna utilità in tal senso.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17 Libero

Identificativo corpo: B cantina - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17 Libero

Identificativo corpo: C sottotetto - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17 Libero

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

Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Zogno, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] – Alloggio in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	85,16	€ 600,00	€ 51.096,00
Balconi	3,79	€ 600,00	€ 2.274,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.370,00
Valore corpo			€ 53.370,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.370,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.370,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2] – Cantina in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area esclusiva cantina	1,75	€ 600,00	€ 1.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.050,00
Valore corpo			€ 1.050,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.050,00

C. Magazzini e locali di deposito [C2] – Sottotetto in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sottotetto	17,03	€ 1.500,00	€ 25.545,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.545,00
Valore corpo			€ 25.545,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.545,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.545,00

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 di tipo popolare [A4]	88,95	€ 53.370,00	€ 53.370,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,75	€ 1.050,00	€ 1.050,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	17,03	€ 25.545,00	€ 25.545,00
			Totale	€ 79.965,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita.	€ 11.994,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 67.970,25
Valore diritto e quota	€ 67.970,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.970,25
---	--------------------

15-01-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Maccario**Allegati**

- All. 1 - Documentazione fotografica
- All. 2 - Estratto mappa particella 1338 e 5629
- All. 3 - Scheda catastale alloggio part. 1338 sub. 712 graffato part. 5629 sub. 703
- All. 4 - Scheda catastale alloggio part. 1338 sub. 714
- All. 5 - Scheda catastale alloggio part. 1338 sub. 713 graffato part. 5629 sub. 704