

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 410/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli
Codice fiscale: CSLNMR66P54A794S
Partita IVA: 02209410162
Studio in: via Suardi 47 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 270954
Fax: 035 270954
Email: annamariacasilli@libero.it
Pec: annamariacasilli@archiworldpec.it

Beni in **Stezzano (BG)**
Località/Frazione
Via Piave, 18

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-12-2024 alle 12:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli

Data nomina: 24-09-2024

Data giuramento: 26-09-2024

Data sopralluogo: 17-10-2024

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico la sottoscritta Arch. Annamaria Casilli ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- accesso al sito internet del Comune di Stezzano per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- In data 27/09/2024 ha eseguito le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo;
- In data 03/10/2024 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo attraverso il servizio SISTER;
- In data 03/10/2024 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Stezzano (Bg);
- 08/10/2024: ha fatto richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Stezzano del certificato di residenza dell'esecutata, subito ricevuto.
- In data 17/10/2024 ha effettuato, in presenza del custode, il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, effettuando i rilievi fotografici di rito;
- in data 25/10/2024 ha richiesto all'Amministratore del condominio le ultime due gestioni, relativamente alle unità pignorate, ricevendo tutti i documenti richiesti.
- In data 07/11/2024 ha eseguito, le verifiche della regolarità edilizia delle unità pignorate, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità presso l'Ufficio Tecnico del Comune Stezzano;

Beni in **Stezzano (BG)**
Via Piave, 18

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Piave, 18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni (ALLEGATO 6: certificati residenza)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ra OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, foglio 17, particella 1026, subalterno 706, scheda catastale graffata con Foglio 17, Particella 172, Sub 714, indirizzo via Piave, 18, piano P1-2, comune Stezzano, categoria A/4, classe 2, consistenza 3, superficie 47 mq, rendita € 133,25

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/01/2005 Pratica n. BG0023696 in atti dal 29/01/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1505.1/2005) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). DERIVANTE DA: DIVISIONE del 05/12/2003 Pratica n. BG0363859 in atti dal 05/12/2003 DIVISIONE (n. 19100.1/2003). DERIVANTE DA: VARIAZIONE del 29/01/2004 Pratica n. BG0019713 in atti dal 29/01/2004 SOPRAELEVAZIONE (n. 1312.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): compreso accessori e pertinenze

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali.

In particolare:

Appartamento al piano primo da nord in senso orario: ballatoio comune, appartamento altra proprietà, prospetto su via Piave, appartamento mapp. 1026 sub 705 graffato al mapp.172 sub 713.

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare pignorata si trova in un edificio a corte di tre piani fuori terra, ubicato in via Piave n.18, nel comune di Stezzano. L'area in cui è situato l'immobile è centrale, immersa in un contesto residenziale tranquillo e ben servito. Stezzano è una cittadina dotata di una vasta gamma di servizi, tra cui negozi, supermercati, scuole, uffici postali e bancari, oltre a strutture ricreative e sportive. La città gode di diversi collegamenti sia con i comuni circostanti che con Bergamo, grazie a servizi di trasporto pubblico ed a una rete stradale comoda e accessibile.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: miste

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per Bergamo linea 6 150 m, A4 Casello Dalmine 4 km, Aeroporto BGY - Orio 8 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento**

L'unità immobiliare pignorata si trova a Stezzano, in via Piave n. 18, all'interno di un edificio a corte di tre piani fuori terra, realizzato con materiali e finiture tradizionali. L'esterno è intonacato, il tetto a falde ha una struttura portante in legno ed è coperto con tegole. L'edificio dispone di un cortile interno.

L'appartamento al primo piano, attualmente vuoto, ma completamente arredato, è accessibile tramite una scala esterna e un ballatoio comune. Entrando, si trova un soggiorno con angolo cucina, da cui si accede alla camera da letto con bagno. Quest'ultimo, sopraelevato di un gradino, è dotato di wc, bidet, lavandino, doccia e attacco per lavatrice. Una scala a chiocciola in legno e metallo, situata nella camera, conduce al sottotetto, che presenta pavimento in parquet e travi in legno a vista.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e dipinte in colori neutri, mentre quelle della cucina e del bagno sono rivestite in ceramica. I pavimenti dell'intero appartamento al piano primo sono in ceramica. I soffitti del soggiorno/cucina e della camera sono in legno, mentre in bagno è presente un controsoffitto di colore scuro. Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri ed ante oscuranti in legno; la finestra del bagno, che si affaccia sul ballatoio comune, è dotata di inferriata metallica. La porta d'ingresso è blindata, mentre le porte interne sono in tamburato. Il ballatoio presenta pavimenti in gres e parapetto metallico.

L'unità è fornita delle reti di gas, acqua ed elettricità. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia nel soggiorno/cucina e radiatori in alluminio. Attualmente, tutti gli impianti risultano non funzionanti (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: primo

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

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio che ospita le unità soggette a valutazione si trova in condizioni complessivamente accettabili. L'unità immobiliare, invece, è in uno stato di conservazione e manutenzione discreto, con impianti da normalizzare. Si sottolinea che attualmente l'unità immobiliare è vuota ma completamente arredata (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Attualmente non collegato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Attualmente non collegato
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



Soggiorno/cucina



Soggiorno/cucina



camera



bagno



locale sottotetto

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Ante '67

NOTE: L'edificio è stato costruito ante '67 ma durante l'ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stezzano sono state ritrovate diverse pratiche relative a sistemazioni e ristrutturazioni dell'intero edificio o di parte di esso. In particolare anche se non sempre specifiche dell'unità pignorata:

Autorizzazione n. 628 prot. 5/89 del 10/2/1989-rifacimento copertura

Autorizzazione in sanatoria prot. n. 305 del 9/2/1990 e variante 1-5/89 reg. costr.

Autorizzazione prot. n. 2439 del 1/9/1990 e 45/90 reg. cost. – rifacimento tetto

Concessione Edilizia 15/91 reg. cost. e n. 1820 prot. del 15/2/1991-ristrutturazione parte del fabbricato

Numero pratica: CE n. 149/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ridefinizione spazi interni e manutenzione straordinaria della copertura

Presentazione in data 10/07/2002 al n. di prot. 7574

Rilascio in data 16/01/2003 al n. di prot. 149/2002

NOTE: E' presente la valutazione di compatibilità paesistica prot. 7574 del 16-08-2002 ed il parere igienico sanitario favorevole n. 10330 del 01-02-2002. Inoltre si sottolinea la presenza di un documento attestante la consegna di una "var 1" n. 12724 del 20-11-2002 (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: Domanda di Agibilità n. 4897 del 14-05-2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato agibilità

NOTE: In base a quanto indicato dal Tecnico del Comune di Stezzano si ritiene concessa per silenzio assenso. (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Piave, 18

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La costruzione dell'edificio risale a un periodo precedente al 1967. Una ricerca approfondita presso l'ufficio tecnico del Comune di Stezzano ha portato al rinvenimento di alcune pratiche edilizie relative all'intero complesso, oltre a una pratica specifica per la porzione dell'edificio in cui si trova l'unità pignorata: la Concessione Edilizia n. 149/2002. Dall'analisi dei disegni allegati a questa concessione emerge

una distribuzione interna difforme rispetto allo stato rilevato durante il sopralluogo. Nella concessione, infatti, è prevista la presenza al primo piano in una sola unità immobiliare, mentre attualmente sono presenti due unità distinte, una delle quali è oggetto di pignoramento. Tale configurazione interna risulta tuttavia correttamente indicata nella richiesta di agibilità presentata il 14/05/2004, n. 4897, dove viene attestata la conformità tra lo stato dei luoghi e la richiesta stessa. Inoltre, è stata trovata una comunicazione del 20/11/2002, n. 12724, in cui si segnala l'invio di ulteriore documentazione, denominata "var 1". Tuttavia, questa documentazione non è stata reperita durante l'ispezione delle pratiche edilizie; secondo quanto dichiarato dal tecnico del Comune di Stezzano, la variante non sembra riferirsi alle difformità descritte in precedenza. Di conseguenza, persiste una discrepanza tra i disegni allegati alla Concessione Edilizia n. 149/2002 e la richiesta di agibilità. Alla luce delle informazioni disponibili, non è possibile attestare con certezza la conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Per regolarizzare la situazione attuale, vista la sola presenza della Concessione Edilizia n. 149/2002, sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, con il pagamento di una sanzione ai sensi dell'articolo 36bis, comma 5 del DPR 380, e ottenere anche il parere di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Descrizione delle opere da aggiornare: In base a quanto indicato dal Tecnico del Comune di Stezzano si prevede di dover presentare una pratica edilizia in sanatoria che includa anche il bene confinante, dato che le due unità immobiliari attuali derivano dall'appartamento unico concesso dalla Concessione Edilizia n. 149/2002. La scheda catastale risulta aggiornata, ad eccezione della presenza di una scala a chiocciola che collega direttamente la camera al primo piano con il sottotetto.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione, Spese tecniche, Diritti di segreteria	€ 6.000,00
Totale oneri: € 6.000,00	

Note: Si sottolinea che la cifra sopra riportata e ipotizzata dipende strettamente dalla completezza dei dati forniti e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Stezzano. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata, incompleta o non aggiornata

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Alla luce delle informazioni sopra riportate, non è possibile attestare con certezza la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Piave, 18

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	N°12 DEL 10-05-2019 APPROVAZIONE VARIANTE GENERALE AL PGT
Zona omogenea:	Centro storico- Grado 2: Risanamento conservativo
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 17.2 (ALLEGATO 1: Estratto PGT e NTA)

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Piave, 18

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

Note: Vi è corrispondenza ad eccezione della presenza di una scala a chiocciola per l'accesso al sottotetto posta nella camera al piano primo. La circostanza è comunque indifferente ai fini del classamento e della consistenza, quindi si conferma la regolarità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Rinnovazione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 09/07/2004 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 19/07/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 184.000; Importo capitale: € 92.000; Note: Formalità di riferimento: IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 21/07/2004 ai nn.38732/10673.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 06/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Stezzano (BG), Via Piave, 18

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Per l'anno 22/24 la spesa di gestione comprensiva di spese straordinarie tetto è di € 1.135,05. Per l'anno 24/25 la spesa di gestione è di € 335,83.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Lo OMISSIS amministratore del condominio CORTE PIAVE ha fornito alla sottoscritta CTU il bilancio dettagliato della gestione 22/24 e 24/25 dal quale si evince che l'esecutata ha spese scadute e ad oggi insolte pari ad € 1.155,15 (ALLEGATO 5: Estratto spese condominiali).

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: All'atto del pignoramento non esistono vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: All'atto del pignoramento non sussistono cause in corso e presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini

della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili”, per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto anche di terrazze ed aree esterna secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P1	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
Sottotetto P2	sup lorda di pavimento	35,00	0,35	12,25
		70,00		47,25

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU, valutata la composizione, la disposizione e la destinazione d'uso ritiene che il compendio costituisca un'unica entità non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento all'atto del sopralluogo si presenta disabitata ma completamente arredata.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura si è adottato il metodo della stima diretta comparativa basato sul raffronto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori di mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario. Si è tenuto presente dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), delle caratteristiche funzionali e distributive interne del parcheggio e delle sue appendici, delle caratteristiche estetiche e tipologiche, dello stato di conservazione, del grado delle finiture, della vetustà fisica, della necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, del fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine dello stato di occupazione dell'immobile, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo possa influire sulla determinazione del valore. Attraverso la consultazione delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi Immobiliari, di "Case & Terreni", oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario di seguito espresso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di zona, Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia dell'Entrate Annualità 2023 - 2 semestre;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Listino Valori Casa & Terreni 2023:

- Abitazioni non Recenti (15-40 anni) valore minimo €/mq € 1.000,00 e valore massimo €/mq € 1.200,00

Listino Valori F.I.M.A.A. 2022:

- Abitazioni Recenti (5-20 anni) valore minimo €/mq € 1.000,00 e valore massimo €/mq € 1.500,00

Altre fonti di informazione: Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare - Borsino immobiliare, Osservatorio immobiliare fiaip - Casa & Terreni.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]
Stezzano (BG), Via Piave, 18**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.425,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P1	35,00	€ 1.300,00	€ 45.500,00
Sottotetto P2	12,25	€ 1.300,00	€ 15.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.425,00
Valore corpo			€ 61.425,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.425,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.425,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	47,25	€ 61.425,00	€ 61.425,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.142,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.155,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 48.127,50

Valore diritto e quota € 48.127,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 48.127,50

Allegati

1. Estratto PGT e NTA;
2. documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità;
3. visure e schede catastali;
4. documentazione fotografica;
5. estratto spese condominiali;
6. certificati residenza;
7. dichiarazione trasmissione perizia;
8. check list;
9. Succinta;
10. Foglio riassuntivo dati catastali;
11. Perizia con omissione dati sensibili.

18-11-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Annamaria Casilli