

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 271/2023

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Cinzia Cortinovis
Codice fiscale: CRTCNZ62B47A163E
Studio in: Via C. Marini 11 - 24021 Albino
Telefono: 348-7344866
Fax: 035-753064
Email: cor.te@tiscali.it
Pec: cinzia.cortinovis@archiworldpec.it



Beni in **Treviolo (BG)**
Località/Frazione /
via Cesare Zonca n. 14

INDICE

Lotto: 001 - appartamento con cantina, sottotetto + box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: appartamento con cantina, sottotetto e box	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: appartamento con cantina, sottotetto e box	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: appartamento con cantina, sottotetto e box	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: appartamento con cantina, sottotetto e box	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: appartamento con cantina, sottotetto e box	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: appartamento con cantina, sottotetto e box	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: appartamento con cantina, sottotetto e box	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-11-2023 alle 10:30

Creditore Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cinzia Cortinovis

Data nomina: 12-06-2023

Data giuramento: 21-06-2023

Data sopralluogo: 13-07-2023

Cronologia operazioni peritali: Secondo sopralluogo 08.08.2023 con custode. Accesso atti comunali 28.07.2023.



Beni in **Treviolo (BG)**
Località/Frazione /
via Cesare Zonca n. 14

Lotto: 001 - appartamento con cantina, sottotetto + box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento con cantina, sottotetto e box.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: /, via Cesare Zonca n. 14

Note: Il box è identificato alla particella 1338 fg. 3 sez. urbana TR, posto all'interno del giardino in comune con l'appartamento al piano rialzato.

Quota e tipologia del diritto

1/3 di IGIB DI AMADEI DAVIDE- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03904960162 - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] quota 1/3 di piena proprietà, foglio 3, particella 1336, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo via C. Zonca n. 14, piano S1-1-2, comune Treviolo, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € € 495,80

Derivante da: Successione apertasi in data 26 ottobre 1996 registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo 1 (BG) il 24.03.1997 al n. 567 vol.97 e trascritta a Bergamo in data 14 ottobre 2008 ai n.ri 64.609/37.379 dalla [REDACTED]

[REDACTED] per quota di 1/9 piena proprietà; successione apertasi in data 18 luglio 2015 al n. 653 vol. 9990 e trascritta a Bergamo in data 06.05.2015 ai n.ri 17.312/12.080 dal [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: Appartamento posto al 1° piano di una bifamiliare libero su quattro lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] quota 1/3 di piena proprietà, foglio 3, particella 1338, scheda catastale SI, indirizzo via C. Zonca s.n.c., piano Terra, comune Treviolo, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq., rendita € € 42,35

Derivante da: Successione apertasi in data 26 ottobre 1996 registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo 1 (BG) il 24.03.1997 al n. 567 vol.97 e trascritta a Bergamo in data 14 ottobre 2008 ai n.ri 64.609/37.379 dalla [REDACTED]

[REDACTED] per quota di 1/9 piena proprietà; successione apertasi in data 18 luglio 2015 al n. 653 vol. 9990 e trascritta a Bergamo in data 06.05.2015 ai n.ri 17.312/12.080 dal [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: Box posto al piano terra a confine con altre proprietà per due lati, il terzo lato libero verso cortile, sul quarto lato ripostiglio.

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

Si

Note generali: Al Catasto Terreni l'area attorno all'edificio bifamiliare è identificata al foglio 9 con il



mapp. 1378 Ente Urbano.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di una zona residenziale appena fuori il centro storico di Treviolo caratterizzata dalla presenza di abitazioni con tipologia a villetta tipiche degli anni '60/'70 di uno o due piani con giardino, i box sono praticamente inesistenti; parcheggi pubblici nelle vicinanze come pure la presenza di un bar e piccoli negozi commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico solo dei residenti con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

Servizi offerti dalla zona: Bar (normale), negozi (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Curno.

Attrazioni paesaggistiche: Roncola.

Attrazioni storiche: Ponte sospeso sul Brembo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus x Bergamo 500m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **appartamento con cantina, sottotetto e box**

Trattasi di appartamento posto al primo piano di un edificio bifamiliare costruito negli anni '50 e successivo sopralzo alla fine degli anni '60.

L' appartamento è formato da due camere da letto, un bagno con vasca e attacco lavatrice, un grande soggiorno, un disimpegno che dà sul balcone e una cucina abitabile con attacco lavastoviglie e caldaia (tubo di scarico nel sottotetto di altra proprietà); completa il bene porzione di sottotetto, cantina e box a piano terra.

L'esterno presenta facciate da ritinteggiare (senza cappotto) mentre per quanto riguarda l'interno abbiamo queste finiture:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica compreso il balcone;
- serramenti in legno con doppi vetri e tapparelle di plastica;
- porte in formica con vetro semplice nel mezzo compresa quella d'ingresso all'appartamento;
- caloriferi in ghisa;
- videocitofono;
- pareti tinteggiate in buono stato.
- tenda da sole sul balcone.

-split per aria condizionata nelle camere, cucina e soggiorno (unità esterna sul balcone).

La cantina e il sottotetto non sono delimitati da tavolati rispetto all'altra proprietà, entrambi non hanno pavimento né intonaco; sia nel sottotetto che in cantina ci sono aperture.

Le scale, in comune con il piano rialzato, sono in graniglia di cemento, il portoncino d'ingresso è in alluminio preverniciato con un cancelletto di sicurezza in ferro.

L'accesso alla bifamiliare è costituito solo da un cancello carrabile non automatizzato.

Le spese condominiali sono costituite dalla luce scale (non c'è un contatore a sé, è sotto contatore del piano rialzato di altra proprietà) e dal giardino; in quest'ultimo è presente una tettoia non autorizzata in uso al piano rialzato.

Superficie complessiva di circa mq **184,00**

E' posto al piano: primo piano appartamento + sottotetto al secondo piano e cantina nel seminterrato, box a piano terra

L'edificio è stato costruito nel: negli anni '50 e '60

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985 rifacimento del tetto



L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85m appartamento

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'intero edificio è in condizioni generali sufficiente.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: graniglia di cemento Riferito limitatamente a: solo da piano terra al sottotetto
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: battuto di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: solo da piano terra all'interrato
Impianti	
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone Riferito limitatamente a: giudizio a vista
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: ventilatori condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: giudizio a vista

Impianti (conformità e certificazioni)

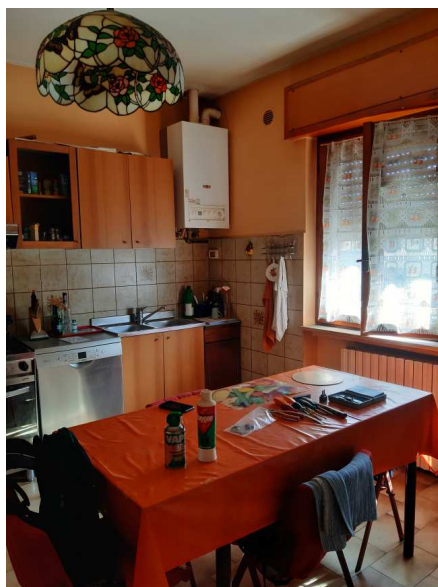
Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non utilizzato da tempo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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-pranzo



cucina





camera da letto



bagno



camera da letto



3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE
 Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 16/12/1958 al n. di prot.
 Rilascio in data 16/02/1959 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 24/05/1960 al n. di prot.

Numero pratica: 42

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE
 Per lavori: SOPRALZO CASA
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 24/04/1969 al n. di prot. 1135
 Rilascio in data 14/06/1969 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 08/03/1983 al n. di prot. 1049 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
 NOTE: I dati sopra riportati, relativi all'abitabilità, riguardano la richiesta della stessa.

Numero pratica: 241

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UN LOCALE LAVANDERIA
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 21/08/1961 al n. di prot.
 Rilascio in data 21/09/1961 al n. di prot.
 NOTE: Questo locale è l'attuale box.

Numero pratica: 67

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: RIFACIMENTO DEL TETTO
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 26/06/1985 al n. di prot. 1906
 Rilascio in data 29/10/1985 al n. di prot. 1906

Numero pratica: 849

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVA AUTORIMESSA AL P.T.
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 13/02/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 1959/005

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: SCIA IN SANATORIA
 Per lavori: SANATORIA EDILIZIA OPERE INTERNE ED ESTERNE
 Oggetto: Sanatoria
 Presentazione in data 19/04/2022 al n. di prot. 6414
 Rilascio in data 03/05/2022 al n. di prot. 38
 NOTE: Nella sanatoria non è stato inserito il box costruito in modo difforme rispetto alla licenza di costruzione n. 241/61.

Numero pratica: 1959/005

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: SCIA IN SANATORIA



Per lavori: SANATORIA EDILIZIA OPERE INTERNE ED ESTERNE
 Oggetto: Sanatoria
 Presentazione in data 19/04/2022 al n. di prot. 6414

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: appartamento con cantina, sottotetto e box.
Abitazione in villini [A7] sito in frazione: /, via Cesare Zonca n. 14

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il box non corrisponde a quanto è stato autorizzato

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Dimensioni, altezza interna e destinazione d'uso.

Oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA	€ 516,00
Totale oneri: € 516,00	

Note: L'importo sopra indicato è il minimo da pagare previsto da normativa, in aggiunta la parcella del professionista per la presentazione della Scia in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Per quanto riguarda l'appartamento la conformità edilizia è stata ottenuta con Scia in sanatoria PRA 2022/06414/SCIAE, PE n. 1959/005 atto conclusivo n. 2022/0038 del 03.05.2022.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: appartamento con cantina, sottotetto e box.
Abitazione in villini [A7] sito in frazione: /, via Cesare Zonca n. 14

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 34 DEL 28.09.2019
Norme tecniche di attuazione:	PIANO DELLE REGOLE ZONA R2 - RESIDENZIALI ESISTENTI (AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI RECENTE FORMAZIONE)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SL 0,50 mq./mq.
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7,50 m.
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	I dati urbanistici sopra riportati sono riferiti ad un terreno libero; per l'esistente si applicano per ampliamenti e/o sopralzhi che rientrano in questi parametri urbanistici.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per nuove costruzioni si applica quanto contenuto nell'art.8 NTA Documento di Piano "Area di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile".

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE



Identificativo corpo: appartamento con cantina, sottotetto e box.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: /, via Cesare Zonca n. 14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: APPARTAMENTO; SOTTOTETTO E CANTINA: deve essere presentata variazione catastale come da sanatoria edilizia.

Regolarizzabili mediante: Variazione scheda catastale appartamento, sottotetto e cantina su schede a parte

Descrizione delle opere da aggiornare: Come da sanatoria edilizia.

Oneri di regolarizzazione	
scheda catastale appartamento	€ 300,00
scheda catastale sottotetto	€ 300,00
scheda catastale cantina	€ 300,00
Totale oneri: € 900,00	

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: BOX: è stato ampliato su area comune cortile; prima di aggiornare la scheda catastale si deve procedere con un frazionamento, tipo mappale e atto dal notaio per cessione di quote.

Tutto questo post-vendita del bene.

Regolarizzabili mediante: come sopra descritto

Descrizione delle opere da aggiornare: ampliamento superficie box

Oneri di regolarizzazione	
frazionamento+tipo mappale+ scheda catastale	€ 2.300,00
atto notarile per cessione quote	€ 1.200,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Note: Gli importi sopra riportati sono indicativi, variano da professionista a professionista, da verificare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Variazione catastale appartamento, sottotetto e cantina pratica n. BG0155809 del 16.11.2023 per "divisione, diversa distribuzione degli spazi interni".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per quota 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per quota 1/2 di piena proprietà dal 16/12/1983 al 18/07/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ALESSANDRO VOLPI, in data 16/12/1983, ai nn. 25.749; trascritto a Bergamo, in data 14/01/1984, ai nn. 1.574/1.385.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per quota di 1/9 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Bergamo 1, in data 24/03/1997, ai nn. 567 vol. 97; trascritto a Bergamo, in data 14/10/2008, ai nn. 64.609/37.379.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per quota 1/6 di piena proprietà dal 26/10/1996 al 18/07/2014. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Bergamo 1, in data 24/03/1997, ai nn. 567 vol. 97; trascritto a Bergamo, in data 14/10/2008, ai nn. 64.609/37.379.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per quota di 2/9 di piena proprietà dal 18/07/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Bergamo 1, in data, ai nn. 653 vol. 9990; trascritto a Bergamo, in data 06/05/2015, ai nn. 17.312/12.080.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**



Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Ipoteca Giudiziale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2023 ai nn. 31.880/4.315; Importo ipoteca: [REDACTED] Importo capitale: [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/05/2023 ai nn. 32.076/21.963.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento con cantina, sottotetto e box

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 con cantina, sottotetto e box
Abitazione in villini [A7] sito in Treviolo (BG), via Cesare Zonca n. 14
 Non gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna spesa, il debitore esecutato riferisce che la corrente delle scale comuni con lo zio sono sotto il contatore dello stesso. Il giardino viene autogestito..

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: / . /

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nessun riferimento ai millesimi

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: No

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: appartamento con cantina, sottotetto e box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici del bene come da elaborati grafici della sanatoria del 2022; rilievo della cantina e del box.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
balcone	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
cantina	sup lorda di pavimento	7,00	0,10	0,70
sottotetto	sup lorda di pavimento	55,00	0,50	27,50
		184,00		144,17



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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Treviolo (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: app. in bifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): € 1.250,00

Accessori:

<p>appartamento con cantina, sottotetto e box 1. Box singolo</p>	<p>Identificato al n. 1338 Posto al piano terra Composto da 1 locale Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq Destinazione urbanistica: R2 Residenziale Esistente Valore a corpo: € 8000 Note: Il valore del box è a corpo, ho tenuto conto del fatto che si trova all'interno di una proprietà.</p>
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Immobile non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Appartamento non occupato nè dal debitore nè dagli altri fratelli comproprietari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima è stata fatta con il metodo comparativo, assumendo informazioni presso agenzie immobiliari del posto circa i valori correnti di immobili con destinazione simile, dal listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2022, dal numero 15 di Valore Casa&Terreni Osservatorio Immobiliare 2022, OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, considerando lo stato di consistenza, conservazione e manutenzione del bene, la collocazione e i servizi circostanti.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI da € 1.000,00 a € 1.250,00/mq., box da € 650,00 a € 750,00/mq.;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori medi per residenze in questa zona vanno da € 800/mq. a € 1.800/mq.; box € 12.000 (Agenzie Immobiliari della zona);

Altre fonti di informazione: Valore Casa&Terreni Osservatorio Immobiliare n. 15/2022: residenze da ristrutturare da un minimo di € 700/mq. a un massimo di € 800/mq.; box a corpo da € 15.000 ad € 20.000.

Listino prezzi immobili 2022 F.I.M.A.A.: appartamenti semi-recenti 20-50 anni da un minimo di € 800/mq. a un massimo di € 1200/mq.; box a corpo da € 13.000 a € 18.000..

12.3 Valutazione corpi:

appartamento con cantina, sottotetto e box. Abitazione in villini [A7] con annesso Box singolo Treviolo (BG), via Cesare Zonca n. 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.753,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano primo	113,00	€ 900,00	€ 101.700,00
balcone	2,97	€ 900,00	€ 2.673,00
cantina	0,70	€ 900,00	€ 630,00
sottotetto	27,50	€ 900,00	€ 24.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.753,00
Valore corpo			€ 129.753,00
Valore accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 137.753,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.917,67

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento con cantina, sottotetto e box	Abitazione in villini [A7] con annesso Box singolo	144,17	€ 137.753,00	€ 45.917,67

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 20.662,95
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.916,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 37.391,00
Valore diritto e quota	€ 37.391,35

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.391,00
---	-------------



Allegati

_check-list
_estratto di matrimonio
_permessi edilizi+richiabitabilità
_permesso edilizio lavanderia (attuale box)
_sanatoria appartamento con planimetrie
_variazione catastale particella 1336+scheda box 1338
_estratto PGT
_ispezione ipotecaria
_perizia di stima in versione privacy
_succinta
_foglio riassuntivo identificativi catastali del bene.
A parte istanza di liquidazione con spese.

17-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Cinzia Cortinovia

