

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 458/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli
Codice fiscale: LCTRSE72L04G856A
Partita IVA: 03827460167
Studio in: via Europa 7 - 24040 Bonate Sopra
Telefono: 035 992621
Email: eros.locatelli@gmail.com

Beni in **Dossena (BG)**
Località/Frazione
via Cà Astori n. 5

INDICE

Lotto: 001 - abitazione

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2025 alle 09:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli
Data nomina: 27-11-2024
Data giuramento: 30-11-2024
Data sopralluogo: 23-12-2024

Beni in Dossena (BG)
via Cà Astori n. 5

Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Cà Astori n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS.

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nata in OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1.

Comune di Dossena, foglio 26, particella 677, subalterno 702, scheda catastale allegata, indirizzo via Cà Astori n. 5, piano terra, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 57 mq, rendita € 79,53.

Derivante da: costituzione del 30/12/1995 in atti dal 04/05/1999, classamento L.449/97 (n. 25338.1/1995) e variazione del 01/08/2008 pratica n. BG0264207 in atti dal 01/08/2008 per divisione-ristrutturazione (n. 17500.1/2008).

Confini: da nord in senso orario: area esterna del mappale 676, fabbricato di cui al mappale 5219, area esterna del mappale 676, vano scala comune di cui al mappale 677 sub. 701, area esterna del mappale 676, salvo altro.

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

gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato costituito da n. 4 piani fuori terra e sito a Dossena (BG).

L'immobile è accessibile da un vano scala comune collegato ad una corte comune, in corrispondenza del civico n. 5.

Ad ogni piano è presente una abitazione, per un totale di n. 4 appartamenti serviti da un unico vano scala comune interno. Attorno al fabbricato si sviluppa una corte comune anche ad altri fabbricati limitrofi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuole (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo centro a km 35, Milano centro a km 90.

Principali collegamenti pubblici:

trasporto ferroviario: stazione di Bergamo a circa 35 km,
 autostrada A4 – Torino-Trieste: casello di Dalmine a circa 39 km,
 aeroporto - Orio al Serio: a circa 40 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A – abitazione**

Il bene è posto al piano terra ed è costituito da una cucina, un disimpegno, un bagno ed una stanza. L'abitazione ha un'altezza utile interna variabile tra circa 2,25 metri lineari e circa 2,55 metri lineari. L'appartamento è accessibile da un vano scala comune collegato ad una corte comune. Compete al bene la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali, identificati con il sub. 701 del mappale 677 (vano scala) e del cortile comune identificato con il mappale 676.

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

L'edificio è stato ristrutturato nel 2007-2008

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: insufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare è stato ristrutturato circa 17 anni fa ma si presenta in stato di abbandono; si evidenziano situazioni di degrado legate principalmente alla mancanza di manutenzione ed a fenomeni di umidità.

Il bene analizzato è caratterizzato da finiture interne tipiche dell'epoca di realizzazione, risalenti quindi a circa 17 anni fa, di media qualità ed in insufficiente stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: gronde in legno condizioni: da verificare
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: da verificare
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: inferriate materiale protezione: metallo condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: insufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi in laterizio condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: parte in intonaco e parte in pietra a vista condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pavimento in pvc per la stanza e in piastrelle per altri locali; zoccolini in legno; condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente

	materiale: legno e metallo accessori: blindata condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno ed angolo cottura materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti interne materiale: intonaco tinteggiato condizioni: insufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da verificare conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	funzionamento da verificare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori in alluminio
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	funzionamento da verificare
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Prospetto sud



Cucina



Bagno



Stanza

3. PRATICHE EDILIZIE

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono poste in un fabbricato realizzato in epoca remota e comunque in data antecedente il 01 settembre 1967, come da dichiarazione riportata nell'atto di compravendita del 03/02/2009. Successivamente il bene è stato oggetto di intervento di ristrutturazione in forza di:

- "Denuncia di Inizio Attività Edilizia" pratica n. 1/2008, prot. n. 3929 del 17/11/2007, per lavori di ristrutturazione fabbricato.

I lavori sono terminati il 04/12/2008 ed in pari data è stata depositata presso il Comune di Dossena la "Domanda di agibilità".

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A – abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Cà Astori n. 5

Conformità Edilizia:

con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sopra citata e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- lievi differenze plani-altimetriche;
- lievi differenze nelle dimensioni di tutte le finestre e della porta d'ingresso, con riduzione dei rapporti aero-illuminati (comunque sempre inferiori ai minimi previsti dal Regolamento Locale d'Igiene).

Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia dell'immobile sarà necessario provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria" ed all'adeguamento igienico-sanitario dell'appartamento.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per la sola unità immobiliare analizzata, con esclusione dei costi di adeguamento igienico-sanitario (di cui si è tenuto conto nella definizione del prezzo unitario di valutazione), sono stimabili in circa</i>	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità Edilizia.

Tra la documentazione depositata presso il Comune di Dossena (BG) non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Dossena (BG); ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A – abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Cà Astori n. 5

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Dossena è la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 19/04/2023, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 10/11/2023 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n. 31 del 31/07/2024. L'immobile in oggetto è inserito nei 'Nuclei di antica formazione', disciplinati dall'art. 3.2 delle Norme Tecniche di Governo del Territorio del Piano delle Regole. Il fabbricato è individuato con l'identificativo "60" e per lo stesso è previsto un grado di intervento "3 – modificativo". Sono definiti Nuclei di Antica Formazione (NAF) le parti di territorio caratterizzate da datazione storica. Gli interventi nei NAF devono garantire il mantenimento delle qualità preesistenti da documentare nel rilievo architettonico obbligatoriamente da allegare alla pratica edilizia di richiesta del titolo abilitativo. Nel Regolamento Edilizio comunale sono riportate le norme relative ai caratteri tipologici, morfologici e architettonici da seguire per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione. Per interventi con cambio di destinazione d'uso e richiesto il Permesso di Costruire convenzionato o atto d'obbligo. La destinazione d'uso principale è residenziale, anche nella declinazione turistica (ad es. Bed & Breakfast). Per destinazioni d'uso preesistenti diverse è consentita e auspicabile la trasformazione verso la destinazione d'uso residenziale. Sono consentite al piano seminterrato e interrato, al piano terreno/rialzato e al piano primo le destinazioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni riportate e di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e s.m.i. e dal Regolamento Locale di Igiene), terziarie, di ristorazione e pubblici esercizi. Sono ammesse le attività di artigianato di servizio purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie e s.m.i.. Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive e studi professionali. La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-ambientale. Il sito è caratterizzato da sensibilità paesistica alta.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Si rimanda a quanto indicato con riferimento alla conformità edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A – abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Cà Astori n. 5

Per quanto indicato si dichiara la conformità catastale.

Note: La planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, risulta conforme ed idonea a rappresentare l'attuale stato di fatto del bene, salvo che per lievi modifiche plano-altimetriche che non incidono in modo sostanziale sulla definizione delle dimensioni del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1, dal 03/02/2009 ad oggi, per acquisto da OMISSIS e OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 03/02/2009, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 13/02/2009 ai nn. OMISSIS.

Precedenti proprietari:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), in ragione della piena proprietà per la quota 1/2 e OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), in ragione della piena proprietà per la quota 1/2, dal 31/10/2007 al 03/02/2009, per acquisto da OMISSIS, OMISSIS (o OMISSIS), OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 31/10/2007, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 21/11/2007 ai nn. OMISSIS.

Precedenti proprietari:

OMISSIS o OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS),
- dal 29/11/2006 al 31/10/2007, per successione di OMISSIS, in forza di certificato di denunciata successione registrato all'Ufficio del Registro di Zogno il 26/04/2007 al n. OMISSIS e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 23/11/2012 ai nn. OMISSIS; accettazione tacita di eredità trascritta il 21/11/2007 ai nn. OMISSIS;
- dal 10/06/1980 al 31/10/2007, per successione di OMISSIS, in forza di certificato di denunciata successione n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 12/11/1980 ai nn. OMISSIS; non è stata trovata la relativa accettazione tacita di eredità.

Precedente proprietario:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS),
- da data antecedente il ventennio per la quota di 1/2;
- dal 10/06/1980 al 31/10/2007, per successione di OMISSIS, in forza di certificato di denunciata successione n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 12/11/1980 ai nn. OMISSIS; non è stata trovata la relativa accettazione tacita di eredità.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Non è stata trovata accettazione tacita di eredità del sig. OMISSIS deceduto nel 1980.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 03/02/2009, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 13/02/2009 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 90.000,00; - importo complessivo: Euro 180.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, emesso dall'OMISSISil 21/08/2015, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 21/10/2015 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, emesso dall'OMISSISil 27/08/2024, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 22/10/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione

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: A – abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Dossena (BG), via Cà Astori n. 5

Sentiti gli uffici competenti, l'immobile trattato, ad oggi, non risulta oggetto di procedure di espropriazione per opere di Pubblica Utilità sia di interesse nazionale che locale.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note.

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

Non note.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

sil'ingresso del complesso immobiliare ed in prossimità del vano scala di accesso non è stata rinvenuta alcuna targa identificativa (obbligatoria ai sensi della Legge n. 220/2012 "Riforma del Condominio") con generalità e recapiti di un eventuale amministratore condominiale.

Per tale motivo non è noto se l'amministrazione dell'immobile venga curata da un professionista, quale sia l'importo di eventuali spese ordinarie annue condominiali, se siano previste spese straordinarie e se vi siano alla data odierna spese insolte.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A – abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalla planimetria catastale e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è te-

nuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00

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.

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, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata e della sua natura e consistenza, non ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di più lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di esse riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserite e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Uffici del registro di //;

Ufficio tecnico di Comune di Dossena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2024 - Editore "Iniziative Ascom S.p.A.";

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

le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 600,00 ed i 700,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

12.3 Valutazione corpi:

A – abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Dossena (BG), via Cà Astori n. 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.200,00.

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato della proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di essa riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione (anche con riferimento alla necessità di un adeguamento igienico-sanitario), il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	57,00	€ 600,00	€ 34.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.200,00
Valore Finale			€ 34.200,00
Valore corpo			€ 34.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.200,00

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	Abitazione di tipo economico [A3]	57,00	€ 34.200,00	€ 34.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.130,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 26.570,00

Valore diritto e quota € 26.570,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.570,00
--	--------------------

Allegati

- Allegato 01 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato 02 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni particella 677;
- Allegato 03 – Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio 26, particella 677, sub. 702;
- Allegato 04 – Planimetria catastale – particella 677, sub. 702;
- Allegato 05 – Denuncia di Inizio Attività n. 1/2008;
- Allegato 06 – Comunicazione di fine lavori e richiesta agibilità;
- Allegato 07 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 08 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 09 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 10 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 11 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 12 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 13 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 14 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 15 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 16 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 17 – Nota di trascrizione del 22/10/2024;
- Allegato 18 – Nota di trascrizione del 21/10/2015;
- Allegato 19 – Nota di iscrizione del 13/02/2009;
- Allegato 20 – Nota di trascrizione del 13/02/2009;
- Allegato 21 – Nota di trascrizione del 21/11/2007;
- Allegato 22 – Nota di trascrizione del 23/11/2012;
- Allegato 23 – Nota di trascrizione del 21/11/2007;
- Allegato 24 – Nota di trascrizione del 12/11/1980;
- Perizia completa (documento principale);
- Perizia succinta;
- Perizia con omissione dati sensibili;
- Check list controlli;
- Cartella zip planimetria+fotografie;
- Foglio dati catastali.

Bonate Sopra (BG), 29-03-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Eros Locatelli