

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 732/2021

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Vincenza Accumoli
Codice fiscale: CCMVCN71S52E541V
Studio in: Via A. Diaz 30 - 24128 Bergamo
Telefono: 035-225590
Email: v.accumoli@ai-lab.eu
Pec: vincenza.accumoli@archiworldpec.it

Beni in **Bonate Sotto (BG)**
Località/Frazione
via Trieste 9/b

INDICE

Lotto: 1 - unità abitativa abitativa con box

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 4 |
| Corpo: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24..... | 4 |
| 2. DESCRIZIONE | 4 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 4 |
| Corpo: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24..... | 5 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 6 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 7 |
| Corpo: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24..... | 7 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 7 |
| Corpo: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24..... | 7 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 7 |
| Corpo: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24..... | 7 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 7 |
| Corpo: | 8 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 8 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 8 |
| Corpo: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24..... | 8 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 8 |
| Corpo: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24..... | 8 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 9 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 9 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 9 |
| Criterio di stima..... | 9 |
| Fonti d'informazione | 10 |
| Valutazione corpi | 10 |
| Adeguamenti e correzioni della stima | 11 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 11 |
| Regime fiscale della vendita | 11 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-06-2022 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervento: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Vincenza Accumoli

Data nomina: 14-03-2022

Data giuramento: 31-03-2022

Data sopralluogo: 04-05-2022

Cronologia operazioni peritali: Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta ai quesiti posti dal Giudice, previa approfondita valutazione degli atti, in conformità all'incarico ricevuto si è proceduto nel seguente modo:

- Acquisizione del fascicolo e studio dello stesso
- Contatti con il custode nominato per scambio informazioni.
- Comunicazioni telefoniche e scambio mail al fine di concordare l'accesso ai beni immobiliari in oggetto.
- Indagini svolte presso il Catasto e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- Reperimento documentazione depositata presso l'ufficio Tecnico Comunale
- Reperimento Atti Notarili
- Sopralluoghi presso i beni esecutati.

Ultima fase del percorso di accertamento è stata quindi dedicata all'analisi dei dati emersi durante tutta la fase conoscitiva.

Beni in **Bonate Sotto (BG)**
via Trieste 9/b

Lotto: 1 - unità abitativa abitativa con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trieste 9/b

Note: Appartamento al piano primo di una palazzina plurifamiliare, su un unico livello, con ingresso da scala condominiale e libero su due lati. Dotato di autorimessa e al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS - OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS - OMISSIS, foglio 11, particella 101, subalterno 18, indirizzo VIA TRIESTE , piano 1, comune BONATE SOTTO, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 85 m², rendita € E 309,87

Derivante da: COMPRAVENDITA Repertorio n. 46982 del 09/05/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonchè la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, nel quale sono poste le unità immobiliari in oggetto. fra le parti comuni del fabbricato non rientra la pozione di area individuata con la p.lla 101, sub. 22.

Confini: - a nord: con la Via Trieste; - ad est: con la p.lla 98; - a sud: con il cortile comune e il pianerottolo comune; - ad ovest: con il vano scale, il pianerottolo comune ed il sub. 19;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS - OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS - OMISSIS, foglio 11, particella 101, subalterno 24, indirizzo VIA TRIESTE , piano int, comune BONATE SOTTO, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 m², superficie 14 m², rendita € E 11,36

Derivante da: COMPRAVENDITA Repertorio n. 46982 del 09/05/2007

Confini: - a nord: con il sub. 25; - ad est: con il cortile comune; - a sud: con il sub. 23; - ad ovest: con il terrapieno.

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

Si confermano i dati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene della presente perizia è un appartamento posto al primo piano di un edificio plurifamiliare. Fa parte del compendio, in un corpo staccato ma nello stesso complesso edilizio un box seminterrato. Ubicata nel comune di Bonate Sotto, nella provincia di OMISSIS, situato nell'isola bergamasca, pianura pedemontana, sulla sponda destra del fiume Brembo ed attraversato dai torrenti Lesina e Dordo, con una distanza di circa 12 chilometri a ovest dal capoluogo orobico. Bonate è inserita nei circuiti commerciali che determinano flusso nelle comunicazioni, gravita prevalentemente sul capoluogo di provincia e su Ponte San Pietro per i

servizi e le esigenze di ordine burocratico-amministrativo che non possono essere soddisfatte sul posto. Il bene è collocato all'interno di un perimetro ricadente nell'ambito territoriale di antica formazione, in un nucleo prettamente residenziale misto a commerciale, si affaccia l'ungo via Trieste. I caratteri tipologici del costruito del quartiere svelano l'appartenenza dell'intera area ad un costruito di antica formazione, con tipologie prettamente urbane, plurifamiliari ma, in media, di tre livelli fuori terra. Il tipo edilizio presenta una palazzina con portale ad arco e androne esterno che conducono ad una corte aperta, di uso comune. L'accesso alla corte è carrabile e dalla corte, una rampa a cielo aperto conduce ad un corsello, ma sempre all'aperto, per l'accesso ai box condominiali. Gli edifici lungo via Trieste, al piano terra, sono quasi tutti adibiti ad attività commerciali. La zona offre servizi pubblici di rilievo, quali scuola, municipio, parcheggi.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria "A. De Gasperi" Di Bonate Sotto , Casa del Piccolo Principe - Primaria, Scuola Materna 'Regina Margherita', Farmacia , ristoranti/bar, B&B, Municipio, Chiesa di San Giorgio

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bonate Sopra 1,7 km, Madone 2,1 km, Chignolo d'Isola 2,4 km, Filago 3,4 km, Dalmine 4,1 km, Treviolo 4,2 km.

Attrazioni paesaggistiche: i magredi di Bonate lungo il fiume Brembo; percorsi pedonali permanenti .

Attrazioni storiche: Basilica di Santa Giulia, Chiesa di San Giuliano, borgo Mezzovate; vicolo dell'Usciolo; Tri Puc; fontanile di San Quirico.

Principali collegamenti pubblici: linea Z Bergamo Trasporti Locatelli 650 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub :

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è un appartamento residenziale, disposto su un livello e costruito sul finire degli anni '70. Trattasi di un appartamento posto al piano primo, con accesso da scala condominiale. L'immobile è libero su due lati: uno si affaccia sulla via principale, dalla quale si accede all'androne dell'ingresso del condominio e al cortile con la rampa di collegamento ai box seminterrati; l'altro sullo stesso cortile. La via presenta numerose attività commerciale, al piano terra, e una scuola elementare, inoltre conduce, a pochi metri di distanza, ad un'area adibita a parcheggi. L'androne condominiale è preceduto da un portale d'ingresso. La zona è prettamente residenziale con la presenza mista di piccoli condomini e servizi di quartiere.

L'autorimessa, facente parte del compendio, si trova nel piano seminterrato destinato alle sole autorimesse.

Si sintetizzano le caratteristiche fisico-funzionale dell'edificio:

- accesso da strada pubblica
- accesso all'u.a. da scala condominiale
- appartamento libero su due lati
- balconi su entrambe le facciate
- struttura intelaiata, con muratura di forati intonacata e tinteggiata
- infissi in legno oscurati da tapparelle
- parapetti dei balconi in acciaio verniciato

L'appartamento ha impianto elettrico sottotraccia, mai rinnovato, l'acqua calda è assicurata da caldaia (da sostituire) interna allocata in cucina, il riscaldamento ai caloriferi.

Le superfici dei singoli vani sono all'incirca le seguenti: ingresso 3,50 mq, soggiorno 16,00 mq, cucina 9,80 mq , disimpegno 5,60 mq circa, camera 11,60 mq, bagno 8,20 mq, camera 15,00 mq, ripostiglio 1,20 mq. Completano l'unità due balconi rispettivamente di 7,00 e 6,00 mq.

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1977

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

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, non ha subito interventi di manutenzione nel corso degli anni e attualmente risulta disabitato. Gli infissi risultano ammalorati, in particolare le persiane esterne, gli impianti particolarmente obsoleti e le finiture quelle originali del periodo di costruzione. .

L'autorimessa presenta delle efflorescenze dovute ad infiltrazioni e risalita d'acqua.

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti |
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gres condizioni: scarse |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|--|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 1977 |
| <i>Note</i> | impianto obsoleto |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | caldaia metano per riscaldamento e acs |
| <i>Stato impianto</i> | peissimo |

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: n. 681/2684

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione unità immobiliari

Oggetto: nuova costruzione
 Abitabilità/agibilità in data 24/08/1981 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trieste 9/b

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trieste 9/b

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | n. 3 del 25/02/2019 |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | n° 35 del 22/12/2020 |
| Zona omogenea: | AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 17 - La zona "A" comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trieste 9/b

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

Note: Dalla lettura della scheda catastale relativa al mapp 101 sub 18 si riscontra corrispondenza con lo stato di fatto. Unica eccezione è il muro divisorio tra la cucina e l'ingresso, in quanto nella scheda risulta a tutta altezza (muro divisorio), mentre allo stato di fatto è un passaggio ad arco con un muretto alto 1m circa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 09/05/2007. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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 volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 09/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 150000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99; A rogito di OMISSIS in data 19/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/02/2009 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 24353.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di OMISSIS in data 02/11/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/01/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24

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: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sotto (BG), via Trieste 9/b

nessun gravame da da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 304,45

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 304,45. Spese a carico dell'u.i. pignorata relative alla gestione ordinaria 2020-2021 indicate dall'attuale amministratore.

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: L' u.i. non è sottoposta a nessun vincolo. Solo il portale d'ingresso con relativo androne dello stabile, in cui è ubicata l'unità oggetto di stima, è vincolato (si ricorda che l'edificio ricade negli AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE)

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano primo di una palazzina plurifamiliare, libera sui due fronti, dotata di autorimessa, nel seminterrato in area esterna antistante.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| residenziale | sup lorda di pavimento | 82,00 | 1,00 | 82,00 |
| balconi | sup lorda di pavimento | 13,00 | 0,25 | 3,25 |
| | | 95,00 | | 85,25 |

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: BONATE SOTTO Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1450

Accessori:

| | |
|--|--|
| u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24 1. Box | Posto al piano seminterrato (area esterna) Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq Valore a corpo: € 15000 |
|--|--|

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Stante alla configurazione attuale dell'immobile si ritiene che l'unità non sia suddividibile. Stanti le caratteristiche costruttive e le richieste abitative e familiari presenti nella zona, si ritiene che l'odierna configurazione della proprietà sia congrua alle richieste di mercato.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: in sede di sopralluogo l'immobile si presentava abbandonato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per determinare il "più probabile valore di mercato", verrà utilizzato un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati. Si considera inoltre il valore "di mercato" attuale, per la zona urbana in questione, considerata l'attuale destinazione

per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, Agenzie Immobiliari di fiducia.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle analisi si possono desumere i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra: 1000,00/ 1450,00 EURO/mq per abitazioni di tipo civile mentre tra i 15000,00/25000,00 EURO a corpo per i BOX. Va chiarito che il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente da una eventuale effettiva assegnazione, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità negoziale dei contendenti. È bene precisare che i prezzi suesposti sono relativi ad immobili recenti di tipo civile e che nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto di alcuni fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima di questo immobile.;

Altre fonti di informazione: Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Bonate Sotto è compreso tra 1.000 €/m² e 1.350 €/m². Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.100 €/m²) è di circa il 42% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è anche di circa il 22% inferiore alla quotazione media provinciale (1.450 €/m²). Il prezzo degli appartamenti a Bonate Sotto è relativamente disomogeneo in tutto comune, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 650 €/m² e 1.550 €/m². Bonate Sotto ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.150 €/m².

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Bonate Sotto mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+2,49%).

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Bonate Sotto, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da ville: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 2% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da bivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 22% negli ultimi 3 mesi. (fonte: Mercato-Immobiliare.info)

12.3 Valutazione corpi:

u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Bonate Sotto (BG), via Trieste 9/b

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.938,75.

Verrà utilizzato un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati. Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto di alcuni fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima di questo immobile (fattori positivi e fattori negativi).

FATTORI POSITIVI

- facile accessibilità da strada urbana
- posizione abbastanza tranquilla
- ubicazione nel centro storico
- spazi esterni
- buona distribuzione degli spazi interni
- appartamento libero su due prospetti

- dotazione di autorimessa
- possibilità di parcheggi in zona

FATTORI NEGATIVI

- spazi aperti non esclusivi
- stato conservativo dell'immobile
- mancanza di ascensore
- spazi aperti non esclusivi
- presenza di un solo bagno
- mancanza di cantina o locale di servizio

Dalle indagini effettuate valore medio al mq ottenuto, per abitazioni di tipo civile, ubicati in zona semi centrale è pari a circa €1300

Tale valore sarà corretto con un coefficiente di merito calcolato sulle caratteristiche intrinseche dell'immobile

(nel caso specifico è 0,81).

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| residenziale | 82,00 | € 1.055,00 | € 86.510,00 |
| balconi | 3,25 | € 1.055,00 | € 3.428,75 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 89.938,75 |
| Valore corpo | | | € 89.938,75 |
| Valore accessori | | | € 15.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 104.938,75 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 104.938,75 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| u.a. mapp 101 sub 18 + box mapp 101 sub 24 | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box | 85,25 | € 104.938,75 | € 104.938,75 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 104.938,75

Valore diritto e quota € 104.938,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **104.938,75**

12.6 Regime fiscale della vendita

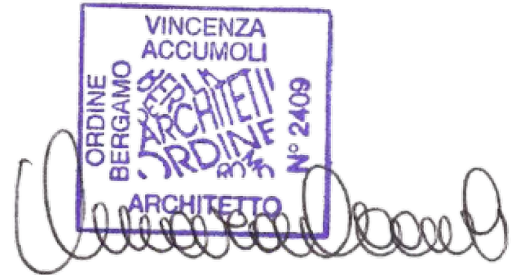
Si applica l'imposta di registro

Allegati

- ALL1. Documentazione Catastale
- ALL2. Stralcio documentazione urbanistica
- ALL3. Atto notarile
- ALL4. Documentazione Fotografica
- ALL5. Elenco Note

27-06-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Vincenza Accumoli



A purple rectangular professional stamp for Vincenza Accumoli, an architect in the Bergamo Order (Ordine Bergamo). The stamp contains the text: "VINCENZA ACCUMOLI", "ORDINE BERGAMO", "ARCHITETTO", and "N° 2409". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.