

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 509/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli
Codice fiscale: LCTRSE72L04G856A
Partita IVA: 03827460167
Studio in: Via Europa 7 - 24040 Bonate Sopra

Beni in Vertova (BG)
via Ronchi n. 2

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	9
Corpo: A-abitazione	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A-abitazione	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A-abitazione	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A-abitazione	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: A-abitazione	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.: 05-05-2023 alle 08:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli

Data nomina: 05-12-2022

Data giuramento: 06-12-2022

Data sopralluogo: 17-02-2023

Beni in **Vertova (BG)**
via Ronchi n. 2

Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Ronchi n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Stato Civile: non classificabile /non noto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nato in OMISSIS il 02/04/1979, in ragione della proprietà per la quota di 1/1,

Comune Vertova (BG), foglio 15, particella 18, subalterno 45, scheda catastale allegata, indirizzo via Ronchi n. 2, piano 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 70 mq, rendita € 253,06.

Derivante da: frazionamento del 12/12/1986 in atti dal 15/05/1990 per avvenuta costituzione (n. 21551/1986).

Confini: a nord-ovest altra unità immobiliare e vano scala comune; su tutti gli altri lati intercapedine della copertura e prospetto su area del mappale 18.

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'abitazione posta al piano quarto di un fabbricato condominiale sito a Vertova (BG). L'immobile è accessibile da un vano scala comune con ascensore collegato per mezzo di cortile comune a via Ronchi, in corrispondenza del civico n. 2. Il fabbricato in cui l'immobile è inserito si sviluppa per cinque piani fuori terra e due interrati.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: municipio (sufficiente), negozi (sufficiente), ospedali (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuole (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Bergamo a km 22, Milano a km 73.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A4 caselli di Bergamo e Seriate a circa 25 km, aeroporto Orio al Serio posto a circa 26 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene è posto al piano quarto ed è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due stanze.

L'abitazione ha un'altezza utile interna variabile tra un minimo di circa 1,43 ml ed un massimo di circa 3,65 ml.

L'immobile è accessibile da un vano scala comune, dotato anche di ascensore la cui corsa termina al piano sottostante, collegato per mezzo di cortile comune a via Ronchi, in corrispondenza del civico n. 2.

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

L'edificio è stato costruito nel: 1978.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare è stato realizzato circa 45 anni fa e lo stato di conservazione è in generale sufficiente; si evidenziano situazioni di degrado legate perlopiù dalla vetustà delle componenti del fabbricato.

L'appartamento analizzato è caratterizzato da finiture interne datate e di medio-bassa qualità.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: misto in laterocemento condizioni: da verificare
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: struttura portante in calcestruzzo armato ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
<i>Solai</i>	tipologia: solai misti in laterocemento condizioni: da verificare
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e calcestruzzo armato condizioni: da verificare
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: pedonale, a battente materiale: metallo verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: lucernari materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Solo per il bagno porta a soffietto in pvc.

<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti Per ingresso e disimpegno è presente un controsoffitto in legno.
<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno ed angolo cottura materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: vano scala comune rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
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

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	anno 1988 circa
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda in cucina
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Impianto condominiale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Soggiorno



Angolo cottura



Stanza



Bagno



Stanza

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: "Concessione Edilizia con contributo" n. 313 Reg. Costr., prot. n. 3019 del 09/06/1978

per lavori di costruzione di nuovo condominio ad uso civile abitazione.

I lavori sono iniziati il 03/07/1978 e sono terminati l' 11/05/1982.

In data 26/05/1979 è stata emessa dal Comune di Vertova un'ordinanza di demolizione per opere eseguite in parziale difformità.

Nel settembre 1979 lo stesso Comune ha segnalato anomalie nella realizzazione delle falde di copertura del fabbricato e della relativa altezza.

Non sono noti gli esiti di tali ordinanza e segnalazione.

Il collaudo statico delle strutture è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Bergamo in data 23/04/1980, prot. 27123.

L' Autorizzazione di abitabilità di casa n. 502 R.A. è stata rilasciata il 15/07/1982, con esclusione del piano sottotetto.

Numero pratica: “Concessione Edilizia con contributo” in variante n. 313/bis Reg. Costr., prot. n. 2410 del 24/03/1980

per lavori di variante inerenti la formazione di nuovi box.

Numero pratica: “Richiesta di Concessione Edilizia per opere minori” in variante presentata il 29/03/1979, prot. n. 1165

e “Richiesta di Concessione Edilizia per opere minori” in variante presentata il 24/08/1981, prot. n. 2605

rispettivamente per lavori di variante della copertura per formazione locale macchine dell’ascensore e di variante per la copertura di due terrazzi

Le richieste non sembrerebbero essere state accolte ed in data 18/06/1979 il Comune di Vertova ha comunicato la necessità di ripristinare le falde di copertura come da progetto approvato.

A tale comunicazione sono seguite diverse ordinanze e la situazione della copertura è stata successivamente trattata presso il Tribunale Amministrativo Regionale.

Tra la documentazione messa a disposizione dal Comune sono anche stati rinvenuti diversi elaborati non datati presumibilmente riconducibili a variazioni delle originarie tavole grafiche.

Numero pratica: “Pratica di Condono edilizio” n. 96, prot. n. 1807 presentata il 28/03/1986 e rilasciata il 31/03/1988

per formazione di n. 2 appartamenti nel sottotetto.

Alla data di richiesta di condono entrambi gli appartamenti erano allo stato “rustico”.

Il Certificato di abitabilità in sanatoria n. 96 per i due appartamenti è stato rilasciato il 01/07/1988.

Numero pratica: “Denuncia di Inizio Attività” n. 22/2002 del 03/04/2002, prot. 3167

per lavori di rifacimento facciate esterne del Condominio e rifacimento del manto impermeabilizzante del tetto.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A-abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Ronchi n. 2

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 all’ultima pratica edilizia di riferimento (“Pratica di Condono edilizio” n. 96/1986) e l’attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato lievi difformità nella disposizione dei tavolati interni, nell’indicazione dell’altezza interna minima e nella posizione e conformazione dei lucernari.

Si segnala, inoltre, che:

- l’immobile autorizzato era stato condonato “al rustico” ma attualmente si presenta completo nelle finiture; non sono però state rinvenute le relative pratiche di completamento;
- in corrispondenza dell’ingresso e del disimpegno è stato realizzato un controsoffitto non autorizzato che ha ulteriormente ridotto l’altezza utile netta complessiva dell’appartamento, che risulta comunque inferiore ai limiti minimi richiesti dalla normativa igienico sanitaria;
- per tutti i locali non risultano garantiti i valori minimi di aero-illuminazione naturale previsti dall’attuale normativa igienico-sanitaria.

Si evidenzia, inoltre, che non risulta correttamente rappresentata l’intercapedine di copertura che circonda su tre lati l’appartamento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia dell’immobile sarà necessario:

- per le componenti edilizie difformi, provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia “in sanatoria”;

- per il mancato rispetto dei requisiti della normativa igienico-sanitaria, valutare una possibilità di deroga con l'Ente competente e/o, ove possibile, prevedere interventi di adeguamento.

Della peculiare situazione igienico sanitaria si è tenuto conto, in via prudenziale, nella definizione del più probabile prezzo unitario di alienazione dell'immobile.

Oneri di regolarizzazione	
<i>I soli costi di regolarizzazione con pratica edilizia "in sanatoria", comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per l'unità immobiliare analizzata, sono stimabili in circa</i>	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Vertova; 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 Ronchi n. 2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Vertova è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 22/01/2014, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 22/04/2014 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n. 37 del 10/09/2014. L'immobile in oggetto è classificato tra gli insediamenti diffusi prevalentemente residenziali, pluri-alloggio isolate (plurifamiliari non superiori a 4 piani fuori terra), del tessuto urbanizzato da consolidare. Il Piano delle Regole classifica come tessuto urbano da consolidare il territorio di costruzione della città moderna, avvenuta perlopiù con modalità insediative e tipologiche poco coordinate con la struttura degli spazi pubblici e con il sistema delle giaciture agricole preesistenti. Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare l'immobile è regolato come Tessuto del rinnovamento -B, ove sono previsti interventi prevalentemente di adeguamento distributivo e funzionale oltreché di rigenerazione del tessuto urbano. Il tessuto urbano da consolidare è destinato prevalentemente a abitazioni individuali e familiari (usi Ufa), abitazioni collettive (usi Ufb). Sono altresì ammesse le funzioni complementari e/o compatibili. Gli interventi consentiti, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime. Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento, sia per addizione che per sostituzione, esclusivamente se connessi al miglioramento del carico energetico complessivo dei fabbricati. Obiettivo di intervento è la rigenerazione del tessuto urbano in relazione alle nuove tipologie famigliari ed alle maggiori necessità urbane, qualificando altresì il paesaggio interno, le dotazioni ambientali e gli spazi per la mobilità. Diritti edificatori: maggiore tra S.L.P. esistente e 0,50 mq*mq (con possibilità di cessione della S.L.P. eccedente. Carico urbanistico am-

	missibile: 0,75 mq/mq per interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.800 mq se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità; 0,55 mq*mq per gli altri interventi. Superficie coperta massima: 40%; rapporto di permeabilità minimo: 40%; altezza massima 12 ml.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A-abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Ronchi n. 2

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 consistenza del bene.

Per quanto indicato si dichiara la conformità catastale.

Si evidenzia l'errata indicazione dell'altezza media interna dell'abitazione e la non corretta rappresentazione dell'intercapedine che circonda su tre lati l'immobile.

Si segnala inoltre un'incongruenza nella distinzione tra nome e cognome del soggetto proprietario: in visura catastale vengono distinti il cognome "OMISSIS" dal nome "OMISSIS" mentre dal certificato anagrafico risulterebbero il cognome "OMISSIS" ed il nome "OMISSIS".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS)

in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 dal 01/07/2020 ad oggi,

in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 01/07/2020, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 07/07/2020 ai nn. OMISSIS.

Si segnala un'incongruenza nella distinzione tra nome e cognome del soggetto proprietario: nell'atto vengono distinti il cognome "OMISSIS" dal nome "OMISSIS" mentre dal certificato anagrafico risulterebbero il cognome "OMISSIS" ed il nome "OMISSIS".

Precedente proprietario:

OMISSIS / OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS),

in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 da data antecedente il ventennio al 01/07/2020,

in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 28/07/1980, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 01/08/1980 ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sul bene in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, emesso dal Tribunale di Bergamo il 05/09/2022, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 20/09/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A-abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Vertova (BG), via Ronchi n. 2

Sentiti gli uffici competenti, gli immobili trattati, ad oggi, non risultano 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: circa Euro 500,00.

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: circa Euro 2.096,79.

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: Presente

Indice di prestazione energetica: classe G – 249,79 kWh/mq-anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: 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 tenuto 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	superficie lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		70,00		70,00

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:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si segnala la presenza di diversi arredi e beni mobili.

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 sono inserite e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Vertova;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2022 - Editore "Iniziativa 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 di quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 600,00 e gli 800,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi. Nel caso specifico l'assenza dell'impianto di riscaldamento e la mancanza di alcuni dei requisiti minimi previsti dall'attuale normativa igienico-sanitaria influiscono in modo negativo sulla definizione del valore del bene; per tale motivo appare più opportuno ipotizzare una valutazione pari a 450,00 Euro al metro quadrato, per immobile libero e privo di difformità.

12.3 Valutazione corpi:**A-abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]****Vertova (BG), via Ronchi n. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	70,00	€ 450,00	€ 31.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.500,00
Valore corpo			€ 31.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.500,00

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]	70,00	€ 31.500,00	€ 31.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.725,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 22.775,00
Valore diritto e quota	€ 22.775,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22.775,00
---	-------------

- Allegato 01 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato 02 –Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio 15, particella 18, sub. 45;
- Allegato 03 –Planimetria catastale – Catasto Fabbricati – foglio 15, particella 18, sub. 45;
- Allegato 04 – Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 05 – Ispezione ipotecaria per soggetto;
- Allegato 06 – Nota di trascrizione del 07/07/2020;
- Allegato 07 – Nota di trascrizione del 20/09/2022;
- Allegato 08 – Ispezione ipotecaria per soggetto;
- Allegato 09 – Ispezione ipotecaria per soggetto;
- Allegato 10 – Nota di trascrizione del 01/08/1980;
- Allegato 11 – Documentazione spese condominiali;
- Allegato 12 – Concessione Edilizia n. 313/1978;
- Allegato 13 – Concessione Edilizia n. 313bis/1980;
- Allegato 14 – Richiesta Concessione Edilizia anno 1978;
- Allegato 15 – Richiesta Concessione Edilizia anno 1981;
- Allegato 16 – Abitabilità anno 1982;
- Allegato 17 – Condono Edilizio n. 96/1988;
- Allegato 18 – Abitabilità anno 1988;
- Allegato 19 – Denuncia Inizio Attività n. 22/2002;
- Perizia completa (documento principale);
- Perizia succinta;
- Perizia con omissione dati sensibili;
- Check list controlli;
- Cartella zip planimetria+fotografie;
- Foglio dati catastali;
- Certificati debitore.

Bonate Sopra (BG), 27-03-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Eros Locatelli