

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 336/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Pierluigi Maria Bovi
Codice fiscale: BVOPLG66P09D643B
Partita IVA: 02359780711
Studio in: Viale Pietro e Maria Curie 9
24128 Bergamo
Email: info@proghettolab.it
Pec: pierluigi.maria.bovi@pec.it

Beni in **Suisio (BG)**
Località/Frazione
Via Santi Nazario e Celso n.5

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
Corpo: Appartamento con cantina e garage.....	4
2. DESCRIZIONE.....	5
DESCRIZIONE GENERALE.....	5
Corpo: Appartamento con cantina e garage.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE.....	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	9
Corpo: Appartamento con cantina e garage.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	9
Corpo: Appartamento con cantina e garage.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	11
Corpo: Appartamento con cantina e garage.....	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 e garage.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	12
Corpo: Appartamento con cantina e garage.....	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.....	13
Adeguaamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-01-2024 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutati: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Pierluigi Maria Bovi

Data nomina: 03-08-2023

Data giuramento: 08-08-2023

Data sopralluogo: 09-10-2023

Beni in **Suisio (BG)**
Via Santi Nazario e Celso n.5

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Santi Nazario e Celso n.5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Sconosciuto - Ulteriori informazioni sul debitore: L'Ufficiale dello Stato Civile ha comunicato che non è possibile rilasciare l'estratto di matrimonio del Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, cittadinanza OMISSISese, in quanto da verifiche effettuate, non risulta nessuna trascrizione di atto di matrimonio nei registri di stato civile del Comune di Suisio. Anagraficamente risulta coniugato con OMISSIS.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Sconosciuto - Regime Patrimoniale: Sconosciuto - Ulteriori informazioni sul debitore: L'Ufficiale dello Stato Civile ha comunicato che il Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS risulta cancellato dall'anagrafe per irreperibilità in data OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS - Diritto di: Proprietà' per 1/2; OMISSIS (C.F. NOMISSIS) nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS - Diritto di: Proprietà' per 1/2., foglio 3, particella 1584, subalterno 16, indirizzo Via Santi Nazario e Celso n.5, piano 4, comune Suisio, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 95 mq, rendita € 278,89 euro
Derivante da: Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede OMISSIS (MI) Repertorio n.

OMISSIS - COMPRAVENDITA Trascrizione n. OMISSIS Reparto PI di OMISSIS in atti dal OMISSIS.

Confini: Appartamento posto al 4° piano in Via Santi Nazario e Celso n.5 - Suisio (BG). Salendo le scale, girando a destra, si entra dalla terza a porta sulla sinistra (compreso quella dell'ascensore). Confini: a Nord-Ovest con altra proprietà, vano scala e ascensore; a Nord-Est con ascensore e altra proprietà; a Sud-Est con via Santi Nazario e Celso; Sud-Ovest con spazio comune. Cantina posta al piano interrato raggiungibile scendendo le scale dall'androne di ingresso dell'edificio. Girati a sinistra, sulla destra si accede al corridoio dal quale sulla sinistra si percorre un secondo corridoio. La seconda porta sulla destra immette nella cantina. Confini: A Nord-Ovest con corridoio; a Nord-Est con altra proprietà; a Sud-Est con via Santi Nazario e Celso; a Sud-Ovest con altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS - Diritto di: Proprietà' per 1/2. OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS - Diritto di: Proprietà' per 1/2., foglio 3, particella 1584, subalterno 43, indirizzo Via Santi Nazario e Celso n.5, piano S1,

comune Suisio, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 51.000 lire

Derivante da: Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede OMISSIS (MI) Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Trascrizione n. OMISSIS Reparto PI di OMISSIS in atti dal OMISSIS.

Confini: Garage sito al piano interrato raggiungibile tramite le scale dell'androne o il cortile comune con accesso da Via Alcide De Gasperi. Dopo aver disceso dette scale, girati a sinistra, in fondo al vano scala, si gira ancora a sinistra e si esce nel cortile comune sottoposto rispetto al livello stradale. Il garage è il primo ambiente con apertura basculante sulla destra. Confini: a Nord-Ovest con cortile comune; a Nord-Est con locale tecnico; a Sud-Est con corridoio comune; a Sud-Ovest con altra proprietà.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento, tranne per il sub.16: il numero civico non è il n.3 ma il n.5. Chiesta ed ottenuta la variazione toponomastica presso la Direzione Provinciale di Bergamo.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Per ciascun subalterno la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Il creditore precedente non ha depositato la visura catastale attuale e storica. Ha depositato l'estratto di mappa. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati ma, come si evince dalle risposte ricevute dall'esperto dall'ufficiale di stato civile, non è possibile rilasciare l'estratto di matrimonio del Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, cittadinanza OMISSISese, in quanto da verifiche effettuate, non risulta nessuna trascrizione di atto di matrimonio nei registri di stato civile del Comune di Suisio. Anagraficamente risulta coniugato con OMISSIS. Inoltre, il Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS risulta cancellato dall'anagrafe per irreperibilità in data OMISSIS.

Caratteristiche zona: centrale 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.

Servizi offerti dalla zona: Comune di Suisio (200 m), Biblioteca Comunale (400 m), Campo Sportivo Parrocchiale (280 m), Cimitero (350 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Fermata bus Locatelli 130 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento con cantina e garage**

Appartamento con cantina e garage situato al quarto piano (Foto da 1 a 4) in Via Santi Nazario e Celso n.5 a Suisio (BG). L'appartamento è composto da soggiorno (Foto da 7 a 9), zona pranzo (Foto 10), cucina (Foto 11 e 12), bagno (Foto 13 e 14), camera da letto (Foto 17 e 18),

camera matrimoniale (Foto 20 e 22) e terrazzo (Foto 24). L'intero appartamento presenta problemi relativi a ponti termici presenti nell'intradosso della copertura (Foto 15, 16, 19, 21). La cucina è stata ampliata con pareti in legno e presenta canalizzazioni esterne per il passaggio della corrente elettrica (Foto 12). Nel terrazzo è presente un vano aperto in un secondo momento (prima era un cavedio). La cantina (Foto 25 e 26) e il garage (Foto 27 e 28) sono raggiungibili tramite l'androne (Foto 5) e l'area comune. Quest'ultima è raggiungibile anche tramite un ingresso con cancello da Via Alcide De Gasperi (Foto 6). Gli infissi dell'appartamento hanno vetro singolo (Foto 29).

Superficie complessiva di circa mq **106,50**

E' posto al piano: 4-S1

L'edificio è stato costruito nel: iniziato il 30/06/1972 e terminato il 30/06/1974.

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m.

Appartamento: 3,00 m (altezza media). Cantina: 2,30 m. Garage: 2,30 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: mista materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: scarse Note: Vetri singoli.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia fodera rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: non nota
<i>Elettrico</i>	tipologia: canalizzazioni e sottotraccia conformità: non nota
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia

	alimentazione: metano conformità: non nota
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non noto diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1972
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Potenza nominale</i>	20 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non conosciuto.
<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>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



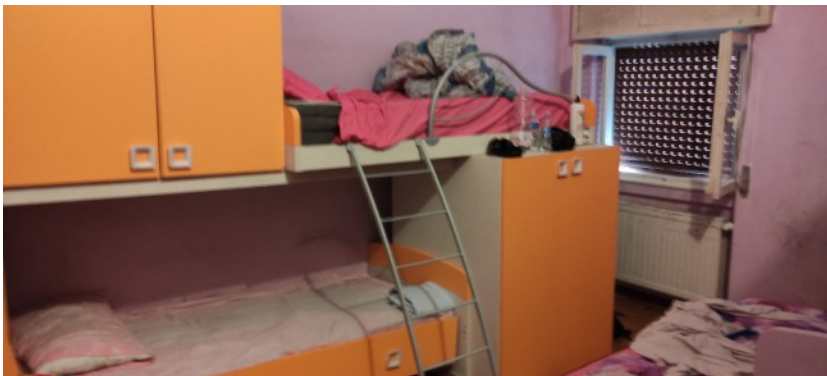
Esterno



Soggiorno



Cucina



Camera da letto



Camera matrimoniale

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 16/221

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione civile abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/06/1972 al n. di prot. 1372

Rilascio in data 24/06/1972 al n. di prot. 16/221/72

Abitabilità/agibilità in data 05/03/1975 al n. di prot.

NOTE: Il fascicolo della pratica edilizia non risulta completo ma sono presenti documenti ritenuti sufficienti per rispondere alla procedura.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e garage.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Santi Nazario e Celso n.5**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come precisato nella conformità catastale, rispetto a quanto concesso, lo stato di fatto dell'appartamento presenta le seguenti difformità: 1) Non è più presente il ripostiglio posto sulla sinistra rispetto alla disposizione della planimetria. 2) La nicchia presente sulla destra, rispetto alla disposizione della planimetria, risulta chiusa ma raggiungibile. 3) L'angolo cottura aperto indicato con "Cuc." nel catastale è diventato un ambiente senza finestra più grande con porta. 4) Il cavedio posto in prossimità del bagno è ora utilizzabile grazie alla presenza di una porta sul terrazzo.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia.

Descrizione delle opere da aggiornare: Planimetria dello stato di fatto difforme da quella depositata in catasto e concessa dalla licenza edilizia.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia.	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e garage.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Santi Nazario e Celso n.5**

Strumento urbanistico Adottato:	Adeguamento alla L.R. 31/2014 sul consumo di suolo ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.
In forza della delibera:	n. 33 in data 07/11/2023
Zona omogenea:	R2 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 37 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale - R2</p> <p>Sono gli ambiti del tessuto urbano consolidato connotati da destinazione prevalentemente residenziale nei quali trovano allocazioni anche funzioni complementari alla residenza (commerciale di vicinato, terziario/direzionale, artigianato di servizio);</p> <p>Modalità di intervento</p> <p>Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate all'Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici</p> <p>Indici e parametri edilizi</p> <p>IE indice di edificabilità 0,35 mq/mq</p> <p>IC Indice di copertura 35%</p> <p>H Altezza massima 9,00 m</p> <p>È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità previsto per l'ambito nella misura massima di 0,05 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli incentivi volumetrici previsti dalle disposizioni regionali volte al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,40 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.</p> <p>Destinazioni d'uso</p> <p>principale: residenza</p> <p>complementari, accessorie o compatibili: commerciale (negozi di vicinato), artigianato di servizio, somministrazione di alimenti e bevande, terziario - direzionale, ricettiva;</p> <p>non ammesse: produttiva, commerciale per medie e grandi strutture di vendita, agricola.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%

Altezza massima ammessa:	9,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Santi Nazario e Celso n.5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale del 29/01/1975, lo stato di fatto dell'appartamento presenta le seguenti difformità: 1) Non è più presente il ripostiglio posto sulla sinistra rispetto alla disposizione della planimetria. 2) La nicchia presente sulla destra, rispetto alla disposizione della planimetria, risulta chiusa ma raggiungibile. 3) L'angolo cottura aperto indicato con "Cuc." nel catastale è diventato un ambiente senza finestra più grande con porta. 4) Il cavedio posto in prossimità del bagno è ora utilizzabile grazie alla presenza di una porta sul terrazzo.

Regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento.

Descrizione delle opere da aggiornare: Planimetria dello stato di fatto difforme da quella depositata in catasto e concessa dalla licenza edilizia.

Oneri di regolarizzazione	
Accatastamento	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 25/11/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 206.000; Importo capitale: € 103.000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca rinnovazione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 25/11/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/10/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 206.000; Importo capitale: € 103.000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto

giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 25/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/07/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e garage

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 e garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Suisio (BG), Via Santi Nazario e Celso n.5

I beni pignorati NON sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

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

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

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e garage

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'area occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	97,80	1,00	97,80
Terrazzo	sup lorda di pavimento	8,70	0,25	2,18
		106,50		99,98

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.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Suisio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 840

Accessori:

Appartamento con cantina e garage1. Cantina	Posto al piano S1 - Composto da un ambiente - Sviluppa una superficie complessiva di 8.82 mq - Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € 4000
Appartamento con cantina e garage2. Garage	Posto al piano S1 - Composto da un ambiente - Sviluppa una superficie complessiva di 17.4 mq - Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € 8000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni non sono comodamente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;Ufficio tecnico di Suisio;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq): Min 740 - Max 840 - Tipologia: Box - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq): Min 390 - Max 550.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento con cantina e garage. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Garage Suisio (BG), Via Santi Nazario e Celso n.5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.985,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	97,80	€ 740,00	€ 72.372,00
Terrazzo	2,18	€ 740,00	€ 1.613,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 73.985,20
Valore corpo	€ 73.985,20
Valore accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 85.985,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.985,20

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 e garage	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Garage	99,98	€ 85.985,20	€ 85.985,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 82.985,20

Valore diritto e quota € 82.985,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **82.985,20**

Allegati

Allegato A) Agenzia del Territorio

Allegato B) Ufficio Tecnico - Licenza Edilizia 16/1972 e ss.vv.

Allegato C) Verbale di sopralluogo

Allegato D) Confronto catasto/rilievo

Allegato E) Ufficio di Stato Civile

Allegato F) Fotografie

Allegato G) Fotografie - Punti di vista

28-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Pierluigi Maria Bovi