

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 243/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Panzeri  
**Codice fiscale:** PNZCST71R26F205I  
**Studio in:** via Locatelli 62 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035 0787780  
**Email:** studio@cristianopanzeri.archi  
**Pec:** c.panzeri@archiworldpec.it

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**  
Località/Frazione  
Via Ludovico Ariosto, 26

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione e cantina

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa LAURA DE SIMONE

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 26-03-2024 alle 10:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Panzeri

**Data nomina:** 10-06-2023

**Data giuramento:** 14-06-2023

**Data sopralluogo:** 20-07-2023

**Cronologia operazioni peritali:** - sopralluogo presso l'immobile, in data 20/07/2023, nel corso del quale ho compiuto il rilievo dell'abitazione e della cantina, preso visione degli stessi, scattato molteplici fotografie, nonché accertato la tipologia costruttiva, la consistenza materica, il grado di finitura e lo stato di conservazione; - accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Cologno al Serio (Bg) in data 13/10/2023, per la verifica e successiva acquisizione in copia conforme degli stralci (documenti ed elaborati grafici) autorizzazioni edilizie riguardanti sia l'edificio che le unità immobiliari oggetto di stima; - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) in modalità telematica, attraverso il servizio "SISTER", per reperire: a) catasto: estratto mappa, visure storiche -sia al catasto terreni che catasto fabbricati- planimetria degli immobili; b) conservatoria: visura delle formalità presenti negli immobili. Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia; - accesso all'Agenzie dell'Entrate per verifica esistenza contratti di locazione in capo all'esecutato, relativamente agli immobili oggetto di stima; - contatto con notaio per l'acquisizione degli atti di acquisto degli immobili da parte dell'esecutato; - e in generale qualsiasi altra attività derivante dell'esecuzione di quanto nel prosieguo relazionato.

Beni in **Cogno Al Serio (BG)**  
Via Ludovico Ariosto, 26

## Lotto: 001 - Abitazione e cantina

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - Abitazione e cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ludovico Ariosto, 26**

Note: Trattasi di abitazione a piano secondo, accessibile da vano scala comune condominiale e cantina a piano seminterrato, accessibile da disimpegno comune condominiale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **[REDACTED]**, Proprietà 1/1, foglio 8, particella 3339, subalterno 706, indirizzo VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 26, piano 2-S1, comune C894, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 63 mq, rendita € € 207,87

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): All'unità immobiliare compete la quota di comproprietà delle aree cortilizie, distinte in catasto fabbricati del predetto Comune di Cogno al Serio (BG), con il mappale 4654 subalterni 3, 4 e 5 (Atto di compravendita notaio A. Baratteri del 01/12/2006, rep. 36.012).

Confini: - Abitazione a piano secondo: a nord, est ed ovest con prospetto su cortile comune; a sud in parte con vano scale comuni ed in parte con altra unità immobiliare. - Cantina a piano seminterrato: a nord con terrapieno; ad est con proprietà di terzi; a sud con caldaia comune; ad ovest con muri perimetrali.

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto di procedura sono posti nel Comune di Cogno al Serio (BG), centro abitato di medie dimensioni. Il comune è situato nella media pianura bergamasca, dista circa 10 chilometri a sud dal capoluogo orobico, a cui è collegato tramite la Strada statale 591. Il paese confina con i Comuni di Urgnano, Ghisalba, Martinengo, Brignano Gera d'Adda, Morengo e Spirano, e ha tre frazioni: Castel Liteggio, Fornasette, Muratella. L'edificio è situato in zona semicentrale residenziale, ad est del centro storico dell'abitato.

**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:** Campo sportivo comunale, Plesso scolastico, Palestra comunale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 350 m

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

I beni oggetto di perizia fanno parte di un edificio a totale destinazione residenziale, edificato nella seconda metà degli anni '50.

Il fabbricato ricomprende le unità immobiliari oggetto di stima, ha una sagoma regolare a forma rettangolare, è elevato a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, con cantine e locali accessori situati a piano seminterrato.

L'accesso pedonale al condominio avviene dalla via Ludovico Ariosto, al civico 26, e successivamente dal portone condominiale in lato est.

Nel suo complesso, il fabbricato ha caratteristiche costruttive e di finitura del tipo economico, correlate all'epoca della costruzione e come in seguito descritte.

Superficie complessiva di circa mq **81,96**

E' posto al piano: Secondo (abitazione) - Seminterrato (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26 di via Ludovico Ariosto; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 (abitazione) - 2,40 (cantina)

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 + sottotetto e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di unità immobiliare composta da abitazione a piano secondo e cantina a piano seminterrato:

A) Appartamento posto al piano secondo, con triplo affaccio nord-est-sud, che consta nello specifico di: cucina, camera matrimoniale, ingresso e unico bagno.

Sono pertinenza dell'abitazione i due balconi in lato nord, accessibili dalla cucina e della camera matrimoniale.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco civile e/o gesso tinteggiato;
- bagno dotato di vaso, bidet e lavabo (la vasca da bagno originariamente presente risulta rimossa);
- parapetti dei balconi in ferro a disegno semplice.

Si segnalano infiltrazioni all'interno dell'unità immobiliare dalla copertura ed evidenti dilavamenti sulle facciate dell'edificio.

Si evidenzia infine la presenza dell'arredamento, di suppelletili e materiale vario presumibilmente di proprietà dell'esecutato.

B) cantina a piano seminterrato di ampie dimensioni, accessibile dal disimpegno comune condominiale mediante porta a battente in ferro con soprastante grigliato.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco rustico tinteggiato;
- caminetto non a norma.

Si segnala la presenza di materiale vario e attrezzature di proprietà presumibilmente dell'esecutato.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>  Riferito limitatamente a: Abitazione
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro a disegno semplice</b>

	<p>apertura: <b>manuale</b>                      condizioni: <b>da ristrutturare</b>                      Riferito limitatamente a: Cannello pedonale ingresso condominiale</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>ante a battente</b>                      materiale: <b>Legno con specchiature a vetro camera</b>                      protezione: <b>tapparelle</b>                      materiale protezione: <b>legno</b>                      condizioni: <b>scarse</b>                      Riferito limitatamente a: Abitazione</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: <b>a battente</b>                      materiale: <b>ferro</b>                      condizioni: <b>da ristrutturare</b>                      Riferito limitatamente a: Cantina</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>rivestimento: <b>intonaco</b>                      condizioni: <b>pesse</b>                      Riferito limitatamente a: Abitazione</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>marmette di cemento</b>                      condizioni: <b>da ristrutturare</b>                      Riferito limitatamente a: Cantina</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>grès porcellanato</b>                      condizioni: <b>da ristrutturare</b>                      Riferito limitatamente a: Abitazione</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: <b>intonaco tinteggiato</b>                      condizioni: <b>pesse</b>                      Note: Presenza di muffe e infiltrazioni</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b>                      materiale: <b>alluminio e vetro</b>                      condizioni: <b>scarse</b>                      Riferito limitatamente a: Ingresso condominiale</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: <b>bagno e cucina</b>                      materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni: <b>da ristrutturare</b>                      Riferito limitatamente a: Abitazione</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: <b>a rampe parallele</b>                      rivestimento: <b>marmo</b>                      condizioni: <b>da ristrutturare</b>                      Riferito limitatamente a: Scala condominiale</p>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: <b>audio</b>                      condizioni: <b>da ristrutturare</b>                      conformità: <b>non verificata, presumibilmente non a norma</b>                      Riferito limitatamente a: Abitazione</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: <b>con cavi a vista</b>                      tensione: <b>non verificata</b>                      condizioni: <b>non verificate</b>                      conformità: <b>non verificata</b>                      Riferito limitatamente a: Cantina</p>

<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>non verificata</b> condizioni: <b>non verificate</b> conformità: <b>non a norma</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>non verificata</b> rete di distribuzione: <b>non verificata</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b> Riferito limitatamente a: Abitazione Note: In cucina è presente un ventilconvettore

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 1959
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stata nemmeno ritrovata con l'accesso atti presso la P.A.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Potenza nominale</i>	Non verificata
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 1959
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stata nemmeno ritrovata con l'accesso atti presso la P.A.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 1468**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione di fabbricato civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/1957 al n. di prot.

Rilascio in data 28/12/1957 al n. di prot. 1957

Abitabilità/agibilità in data 11/06/1968 al n. di prot.

**Numero pratica: 92**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia per opere minori

Per lavori: Divisione unità immobiliari

Presentazione in data 02/03/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 27/05/1992 al n. di prot. 6248

Abitabilità/agibilità in data 11/09/1985 al n. di prot. 254

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Abitazione e cantina.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ludovico Ariosto, 26**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli elaborati grafici compiegati alle autorizzazioni edilizie agli atti della P.A. presentano una diversa dimensione della cantina a piano seminterrato e diversa individuazione della finestra sulla muratura perimetrale. Si precisa che la tav.3 presente nel doc. 6 stralcio istanze edilizie, è stata elaborata al solo fine dell'adeguamento catastale, pertanto per il piano seminterrato si fa riferimento all'elaborato compiegato alla licenza edilizia del 1957.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità riscontrate al punto precedente.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>C.I.L.A. in sanatoria per regolarizzazione opere interne (costi tecnici compresa cassa previdenziale ed al netto dell'I.V.A.+ oblazione )</i>	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia, sono state effettuate unicamente per le unità immobiliari oggetto di stima, e non sulle parti comuni del fabbricato.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione e cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ludovico Ariosto, 26**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 48 del 30/10/2020
Ambito:	Città consolidata prevalentemente residenziale a media densità
Norme tecniche di attuazione:	art. pr. 27
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia, sono state effettuate unicamente per le unità immobiliari oggetto di stima, e non sulle parti comuni del fabbricato.

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Abitazione e cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ludovico Ariosto, 26**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/11/2000 al. In forza di testamento olografo.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/05/2006 al 01/12/2006. In forza di divisione immobiliare.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2006 ai nn. OMISSIS in data 21/12/2006 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 18/05/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e cantina

## 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 e cantina

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Ludovico Ariosto, 26**

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:** L'edificio non è amministrato pertanto non è dato sapere se vi sono spese insolte relative alle parti comuni.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** All'unità immobiliare compete la quota di comproprietà delle aree cortilizie, distinte in catasto fabbricati del predetto Comune di Cologno al Serio (BG), con il mappale 4654 subalterni 3, 4 e 5 (Atto di compravendita notaio A. Baratteri del 01/12/2006, rep. 36.012).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Non vi è la presenza di ascensore condominiale né di impianto servoscala per il raggiungimento dei vari livelli dell'edificio.

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Abitazione e cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	55,56	1,00	55,56

Balcone	sup lorda di pavimento	2,99	0,30	0,90
Balcone	sup lorda di pavimento	2,99	0,30	0,90
Cantina	sup lorda di pavimento	20,42	0,25	5,11
		<b>81,96</b>		<b>62,46</b>

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: 1-2023

Zona: B1/Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780

Valore di mercato max (€/mq): 970

## **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

## **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cologno al Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2023 (da ristrutturare)  
 valore minimo €/mq 200  
 valore massimo €/mq 400  
 pertanto valore medio €/mq 300

Listino Case e Terreni 2023 (da ristrutturare)  
 valore minimo €/mq 400  
 valore massimo €/mq 550  
 pertanto valore medio €/mq 475;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione e cantina. Abitazione di tipo economico [A3] Cologno Al Serio (BG), Via Ludovico Ariosto, 26

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.358,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	55,56	€ 550,00	€ 30.558,00
Balcone	0,90	€ 550,00	€ 495,00
Balcone	0,90	€ 550,00	€ 495,00
Cantina	5,11	€ 550,00	€ 2.810,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.358,50
Valore corpo			€ 34.358,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.358,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.358,50

#### 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 e cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	62,46	€ 34.358,50	€ 34.358,50

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.435,85

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 28.422,65

Valore diritto e quota € 28.422,65

### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 28.422,65

**Allegati**

- doc. 1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
- doc. 2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
- doc. 3 - Documentazione fotografica;
- doc. 4 - Documentazione catastale;
- doc. 5 - Stralcio strumento urbanistico vigente per il Comune di Cologno al Serio;
- doc. 6 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A.;
- doc.7 - Atto d'acquisto a firma notaio Adriano Baratterj;
- doc. 8 - Ispezioni ipotecarie;
- doc. 9 - Comunicazione Agenzia delle Entrate.

16-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cristiano Panzeri**