

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 423/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Cristian Perletti  
**Codice fiscale:** PRLCST74E25B393W  
**Studio in:** via Brigata Lupi 8 - Bergamo  
**Telefono:** 035 219353  
**Email:** info@architettoperletti.it  
**Pec:** cristian.perletti@archiworldpec.it

Beni in **Verdellino (BG)**  
Località/Frazione  
Piazza Resistenza, 4

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento e locale deposito

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Appartamento .....	5
Corpo: Locale deposito/cantina .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: Appartamento .....	6
Corpo: Locale deposito/cantina .....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	11
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	13
Corpo: Appartamento .....	13
Corpo: Locale deposito/cantina .....	14
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	14
Corpo: Appartamento .....	14
Corpo: Locale deposito/cantina .....	15
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	17
Corpo: Appartamento .....	17
Corpo: Locale deposito/cantina .....	17
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	17
Corpo: Appartamento .....	17
Corpo: Locale deposito/cantina .....	18
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	18
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	19
Corpo: Appartamento .....	19
Corpo: Locale deposito/cantina .....	19
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	19
Corpo: Appartamento .....	19
Corpo: Locale deposito/cantina .....	20
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	20
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	20
Corpo: Appartamento .....	20

Corpo: Locale deposito/cantina .....	20
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>20</b>
Criterio di stima .....	20
Fonti d'informazione .....	21
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
Regime fiscale della vendita .....	22

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-05-2024 alle 10:20

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Cristian Perletti

**Data nomina:** 12-10-2023

**Data giuramento:** 13-10-2023

**Data sopralluogo:** 05-01-2024

Beni in **Verdellino (BG)**  
Piazza Resistenza, 4

## **Lotto: 001 - Appartamento e locale deposito**

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Resistenza, 4**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Sig.ra OMISSIS nata in OMISSIS (Tp) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 7, particella 403, subalterno 717, comune Verdellino, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 100 mq., rendita € 237,57

Derivante da: - variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS divisione-fusione (n. OMISSIS); - variazione nel classamento del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione di classamento (n. OMISSIS); - Variazione del OMISSIS - inserimento in visura dei dati di superficie - variazione identificativi per allineamento mappale del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione identificativo per riordino fondiario (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: con un cortile interno in utilizzo a diverse unità immobiliari; con il mappale n. 319 (altra proprietà non oggetto di pignoramento); con il mappale n. 386 (altra proprietà non oggetto di pignoramento); con il mappale n. 404 (altra proprietà non oggetto di pignoramento).

Note: si fa presente che successivamente alla variazione effettuata dagli uffici catastali l'immobile attualmente identificato al Foglio 7 mappale 403 subalterno 717 corrispondente all'immobile Foglio 1 mappale 403 subalterno 717 oggetto di pignoramento.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

**Identificativo corpo: Locale deposito/cantina.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Resistenza, 4**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Sig.ra OMISSIS nata in OMISSIS (Tp) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 7, particella 403, subalterno 719, comune Verdellino, categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq., superficie 19 mq., rendita € 36,00

Derivante da: - variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS divisione-fusione (n. OMISSIS); - variazione nel classamento del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione di classamento (n. OMISSIS); - Variazione del OMISSIS - inserimento in visura dei dati di superficie - variazione identificativi per allineamento mappale del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione identificativo per riordino fondiario (n. OMISSIS); - Variazione della destinazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione della destinazione da autorimessa a Locale deposito (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: con spazio di manovra dell'autorimessa collettiva interrata; con terrapieno; con il mappale n. 717 (appartamento oggetto di pignoramento); terrapieno.

Note: Prima della variazione catastale effettuata del sottoscritto CTU l'immobile era così identificato: foglio 7, mappale 403, subalterno 718, Categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., sup. cat. 17 mq., rendita 35,53 € Gli uffici catastali hanno modificato e variato il Foglio da 1 (comeda atto di pignoramento) a 7 come l'attuale.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale nel centro del Comune di Verdellino posto all'interno di una corte di antica formazione, con buone aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

**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:** Municipio (Ottimo), Scuole (Buono), Farmacia (Buono), Stazione ferroviaria (Buono), Banca (Buono), Polizia Locale (Ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centrale idroelettrica Tacconi e la torre del castello di Trezzo sull'Adda.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 1 km, Aeroporto di Orio al Serio 20 km, Autostrada ingresso Capriate 5 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento**

Trattasi di appartamento disposto su tre livelli, libero su due lati, ed un locale deposito (ex autorimessa) di piccole dimensioni con accesso carrabile e pedonale indipendenti sempre affacciati sulla corte interna, di antica formazione, alla quale si giunge dalla Piazza Resistenza al civico n°4. L'alloggio posto su più livelli è composto da diverse stanze dislocate sui vari piani e collegate tramite una scala interna, di modeste dimensioni. Al piano interrato troviamo un locale (illuminato naturalmente da due finestre realizzate nelle rispettive bocche di lupo), dal quale si può accedere al locale deposito (ex all'autorimessa), e alla parte terminale del vano scala. Al piano terra troviamo un disimpegno, un bagno e una piccola stanza adibita a centrale termica. All'ultimo piano/sottotetto troviamo il soggiorno/cucina (attualmente soppalcata ma da demolire come ben indicato all'interno della perizia), una camera da letto ed un piccolo ripostiglio. Il piano interrato con altezza interna di 2.35 mt., ad uso cantina ha una superficie complessiva di mq. 56,55 circa. Il

piano terra con altezza interna di 2.32 mt. ed il sottotetto con altezze interne variabili da 4.25 a 3.30mt hanno una superficie complessiva di mq. 84.96 circa. Si informa che l'intero edificio dovrà essere completamente ristrutturato in quanto al momento del sopralluogo, sembrava in ristrutturazione pertanto non agibile ed abitabile. L'agibilità e l'abitabilità proterà essere ottenuta solo ed esclusivamente se si procederà alla ristrutturazione complessiva come meglio specificato nelle sezione dedicata all'interno della presente perizia di stima.

Superficie complessiva di circa mq **141,51**

E' posto al piano: interrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. varia da 2.35 a 4.25 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** da completare/ristrutturare

**Condizioni generali dell'immobile:** Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in condizioni di inagibilità persistendo la necessità di ristrutturare/completare la realizzazione.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ad anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>inesistenti</b> condizioni: <b>null</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: in alcuni punti la pavimentazione è inesistente ed in altri da posare nuovamente
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>porta blindata</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b> Riferito limitatamente a: manca il completamento dell'impianto sembra la sola predisposizione
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b>

	condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b> Riferito limitatamente a: esistono le tubazioni annegate a pavimento/parete ma non il resto dell'impianto
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b> Riferito limitatamente a: si informa che i radiatori e la caldaia non sono presenti

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	si ipotizza realizzazione nel 2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	deve essere completamente adeguato, al momento non utilizzabile, vedasi descrizione più dettagliata all'interno della perizia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	assente
Potenza nominale	caldaia non presente
Epoca di realizzazione/adeguamento	si ipotizza realizzazione nel 2002
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	deve essere completamente adeguato, al momento non utilizzabile, vedasi descrizione più dettagliata all'interno della perizia
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO







Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Locale deposito/cantina**

L'unità immobiliare è posta al piano interrato con accesso pedonale dal subalterno n. 717 (appartamento oggetto di pignoramento) e carrale, tramite un corsello in comune con altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento ed è composta da un unico locale di superficie complessiva di mq. 18,75 circa (locale deposito) con altezza interna netta di che varia da 1.89 mt. a 1.99 mt. nella parte centrale

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. varia da 1.89 a 1.99 mt

e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** da completare/ristrutturare

**Condizioni generali dell'immobile:** Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in condizioni di inagibilità persistendo la necessità di ristrutturare/completare la realizzazione.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>scarse</b>  Riferito limitatamente a: sono evidenti alcune infiltrazioni provenienti dalla copertura in asfalto del cortile soprastante
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b>  Riferito limitatamente a: non è presente nemmeno la basculante e/o una porta di chiusura del locale
Impianti	
<i>Elettrico</i>	Note: impianto elettrico inesistente

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Resistenza, 4**

**Numero pratica: 20/98**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione box interrati ad uso autorimesse per abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/03/1998 al n. di prot. 3792

Rilascio in data 12/06/1998 al n. di prot. 3792

NOTE: - denuncia delle opere in c.a. del OMISSIS; - non sono state rinvenute le dichiarazioni di inizio lavori, fine lavori e di collaudo statico pur avendo nominato un tecnico

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Resistenza, 4**

**Numero pratica: 43/99**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione edilizia edifici ad uso civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione globale

Presentazione in data 30/04/1999 al n. di prot. 6418

Rilascio in data 11/08/1999 al n. di prot. 6418

NOTE: non sono stati rinvenute le comunicazioni di inizio e fine lavori

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Resistenza, 4**

**Numero pratica: 01/01**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante n°1 alle C.E. n. 78/99-43/99-20/98-19/98

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2001 al n. di prot. 519

Rilascio in data 16/03/2001 al n. di prot. 519

NOTE: si informa che la c.e. n. OMISSIS e n.OMISSIS non riguardano l'immobile oggetto di pignoramento (pur essendo menzionata come variante n°1)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Resistenza, 4**

**Numero pratica: DIA**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Variante alle precedenti c.e.

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/11/2002 al n. di prot. 15464

NOTE: come nelle precedenti pratiche recuperate presso il comune anche in questa non s'è rintracciata la comunicazione di inizio lavori, fine lavori e nemmeno la richiesta di agibilità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Resistenza, 4**

**Numero pratica: 20/98**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione box interrati ad uso autorimesse per abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/03/1998 al n. di prot. 3792

Rilascio in data 12/06/1998 al n. di prot. 3792

NOTE: - denuncia delle opere in c.a. del OMISSIS; - non sono state rinvenute le dichiarazioni di inizio lavori, fine lavori e di collaudo statico pur avendo nominato un tecnico

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale deposito/cantina

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Resistenza, 4**

**Numero pratica: 43/99**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione edilizia edifici ad uso civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione globale

Presentazione in data 30/04/1999 al n. di prot. 6418

Rilascio in data 11/08/1999 al n. di prot. 6418

NOTE: non sono stati rinvenute le comunicazioni di inizio e fine lavori

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale deposito/cantina

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Resistenza, 4**

**Numero pratica: 01/01**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante n°1 alle C.E. n. 78/99-43/99-20/98-19/98

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/01/2001 al n. di prot. 519

Rilascio in data 16/03/2001 al n. di prot. 519

NOTE: si informa che la c.e. n. OMISSIS e n.OMISSIS non riguardano l'immobile oggetto di pignoramento (pur essendo menzionata come variante n°1)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale deposito/cantina

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Resistenza, 4**

**Numero pratica: DIA**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Variante alle precedenti c.e.

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/11/2002 al n. di prot. 15464

NOTE: come nelle precedenti pratiche recuperate presso il comune anche in questa non s'è rintracciata la comunicazione di inizio lavori, fine lavori e nemmeno la richiesta di agibilità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale deposito/cantina

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Resistenza, 4**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piano interrato: - presenza di un muretto basso lungo il confine controterra; - pavimentazione non completata; - impianto elettrico non completato e non a norma; - altezza interna 2,25 contrariamente a quella dichiarata in pratica autorizzativa di 2,40 piano terra: - il bagno è completamente da completare; - manca la caldaia ed ogni occorrente, quali ad esempio i radiatori; - impianto elettrico non completato e non a norma; - altezza interna 2,32 contrariamente a quella dichiarata in pratica autorizzativa di 2,40 piano primo ed ultimo: - manca la realizzazione del disimpegno tra soggiorno/cucina e camera da letto; - corrimano della scala non a norma; - nella lavanderia è stato installato un wc da rimuovere; - impianto elettrico non completato e non a norma; - impianto termico da completare e non a norma; - realizzazione di un soppalco nella zona soggiorno/cucina in struttura lignea da rimuovere; - altezza interna varia da 3.30 a 4.25 contrariamente a quella dichiarata in pratica autorizzativa di 3.32 a 3.80

Regolarizzabili mediante: Le opere non sono regolarizzabili se non tramite la presentazione di una nuova scia e/o Permesso di Costruire di ristrutturazione complessiva

Descrizione delle opere da aggiornare: piano interrato: - presenza di un muretto basso lungo il confine controterra; - pavimentazione non completata; - impianto elettrico non completato e non a norma; - altezza interna 2,25 contrariamente a quella dichiarata in pratica autorizzativa di 2,40 piano terra: - il bagno è completamente da completare; - manca la caldaia ed ogni occorrente, quali ad esempio i radiatori; - impianto elettrico non completato e non a norma; - altezza interna 2,32 contrariamente a quella dichiarata in pratica autorizzativa di 2,40 piano primo ed ultimo: - manca la realizzazione del disimpegno tra soggiorno/cucina e camera da letto; - corrimano della scala non a norma; - nella lavanderia è stato installato un wc da rimuovere; - impianto elettrico non

completato e non a norma; - impianto termico da completare e non a norma; - realizzazione di un soppalco nella zona soggiorno/cucina in struttura lignea da rimuovere; - altezza interna varia da 3.30 a 4.25 contrariamente a quella dichiarata in pratica autorizzativa di 3.32 a 3.80

Oneri di regolarizzazione	
<i>in considerazione di tutte le lavorazioni da effettuare e le spese professionali si ipotizza la spesa di circa</i>	€ 45.000,00
<b>Totale oneri: € 45.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Prima di procedere alla dichiarazione di conformità edilizia si dovranno prevedere una serie di interventi atti a riportare la situazione ad uno stato autorizzativo consono. Si dovrà procedere con la presentazione al comune di Verdellino di una Scia e/o Permesso di Costruire prima di eseguire le opere edili e successivamente chiedere la relativa agibilità, una volta ultimate le lavorazioni.

#### Identificativo corpo: Locale deposito/cantina.

##### Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Resistenza, 4

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto a quanto autorizzato con altezza interna costante di 2.20 mt l'edificazione riscontrata presenta altezze notevolmente inferiori, per questa motivazione s'è provveduto alla modificata della categoria catastale da Autorimessa a locale di deposito/cantina. Contestualmente si segnala l'assenza della parete di chiusura del locale anche tramite la posa di una semplice basculante e la pavimentazione è completamente sconnessa. Si segnala infine la presenza di una tubazione che dalla pompa sommersa, posa centralmente al locale porta l'acqua percolante all'interno del locale alla condotta principale esterna.

Regolarizzabili mediante: Le opere non sono regolarizzabili se non tramite la presentazione di una nuova scia di ristrutturazione complessiva

Descrizione delle opere da aggiornare: rispetto a quanto autorizzato con altezza interna costante di 2.20 mt l'edificazione riscontrata presenta altezze notevolmente inferiori, per questa motivazione s'è provveduto alla modificata della categoria catastale da Autorimessa a locale di deposito/cantina. Contestualmente si segnala l'assenza della parete di chiusura del locale anche tramite la posa di una semplice basculante e la pavimentazione è completamente sconnessa. Si segnala infine la presenza di una tubazione che dalla pompa sommersa, posa centralmente al locale porta l'acqua percolante all'interno del locale alla condotta principale esterna.

Oneri di regolarizzazione	
<i>in considerazione delle lavorazioni da effettuare, del cambio di destinazione d'uso e delle spese professionali si ipotizza la spesa di circa</i>	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Prima di procedere alla dichiarazione di conformità edilizia si dovranno prevedere una serie di interventi atti a riportare la situazione ad uno stato autorizzativo consono. Si dovrà procedere con la presentazione al comune di Verdellino di una Scia e/o Permesso di Costruire prima di eseguire le opere edili e successivamente chiedere la relativa agibilità, una volta ultimate le lavorazioni.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

#### Identificativo corpo: Appartamento.

##### Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Resistenza, 4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 2 in data 21.02.2011
Zona omogenea:	Nucleo di antica formazione - III° grado di ristrutturazione art. 5
Norme tecniche di attuazione:	Grado III – ristrutturazione 5.1 E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. 5.2 Sono ammessi i seguenti interventi: - il mantenimento della posizione

	delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate con divieto di formazione di nuovi balconi (ad eccezione di limitati aggetti coerenti con le caratteristiche di facciata di fabbricati già composti per funzioni residenziali), scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. In caso di strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario e ammessa la loro parziale sostituzione; - il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura con ammessa modifica della sporgenza di gronda o sua formazione dove non esista; - gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto dei materiali e delle tecniche, delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo conservando le murature di spina e spazi interni particolarmente significativi. 5.3 E' inoltre prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 5 in data 26.02.2021 pubblicato sul B.U.R.L. n. 79 in data 17.03.2021
Zona omogenea:	Nucleo di antica formazione - III° grado di ristrutturazione art. 5
Norme tecniche di attuazione:	Grado III – ristrutturazione 5.1 E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. 5.2 Sono ammessi i seguenti interventi: - il mantenimento della posizione delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate con divieto di formazione di nuovi balconi (ad eccezione di limitati aggetti coerenti con le caratteristiche di facciata di fabbricati già composti per funzioni residenziali), scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. In caso di strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario e ammessa la loro parziale sostituzione; - il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura con ammessa modifica della sporgenza di gronda o sua formazione dove non esista; - gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto dei materiali e delle tecniche, delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo conservando le murature di spina e spazi interni particolarmente significativi. 5.3 E' inoltre prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	si rimanda alla scheda n°33 del pgt comunale in riferimento al nucleo di antica formazione
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Locale deposito/cantina.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Resistenza, 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 2 in data 21.02.2011

Zona omogenea:	Nucleo di antica formazione - III° grado di ristrutturazione art. 5
Norme tecniche di attuazione:	Grado III – ristrutturazione 5.1 E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. 5.2 Sono ammessi i seguenti interventi: - il mantenimento della posizione delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate con divieto di formazione di nuovi balconi (ad eccezione di limitati aggetti coerenti con le caratteristiche di facciata di fabbricati già composti per funzioni residenziali), scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. In caso di strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario e ammessa la loro parziale sostituzione; - il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura con ammessa modifica della sporgenza di gronda o sua formazione dove non esista; - gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto dei materiali e delle tecniche, delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo conservando le murature di spina e spazi interni particolarmente significativi. 5.3 E' inoltre prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 5 in data 26.02.2021 pubblicato sul B.U.R.L. n. 79 in data 17.03.2021
Zona omogenea:	Nucleo di antica formazione - III° grado di ristrutturazione art. 5
Norme tecniche di attuazione:	Grado III – ristrutturazione 5.1 E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. 5.2 Sono ammessi i seguenti interventi: - il mantenimento della posizione delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate con divieto di formazione di nuovi balconi (ad eccezione di limitati aggetti coerenti con le caratteristiche di facciata di fabbricati già composti per funzioni residenziali), scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. In caso di strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario e ammessa la loro parziale sostituzione; - il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura con ammessa modifica della sporgenza di gronda o sua formazione dove non esista; - gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto dei materiali e delle tecniche, delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo conservando le murature di spina e spazi interni particolarmente significativi. 5.3 E' inoltre prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	si rimanda alla scheda n°33 del pgt comunale in riferimento al nucleo di antica formazione
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Resistenza, 4**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diverse altezze interne nei vari piani; - presenza di pilastri sporgenti lungo le pareti interne dell'unità immobiliare; - mancata realizzazione del disimpegno tra soggiorno a camera da letto.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: - diverse altezze interne nei vari piani; - presenza di pilastri sporgenti lungo le pareti interne dell'unità immobiliare; - mancata realizzazione del disimpegno tra soggiorno a camera da letto.

Oneri di regolarizzazione	
Onorario professionale per variazione catastale comprensivo di oneri fiscali	€ 400,00
diritti di deposito della variazione catastale	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 450,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il perito estimatore non ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile perchè lo stesso comporterebbe la presa d'atto di modifiche interne che dovranno essere eseguite per rendere l'immobile conforme alla vigente normativa edilizia il tutto come meglio specificato nella sezione dedicata alla conformità edilizia.

**Identificativo corpo: Locale deposito/cantina.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Resistenza, 4**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa altezza interna che ha comportato il cambio di destinazione d'uso da Autorimessa a cantina/locale di deposito

Regolarizzabili mediante: predisposizione dell'aggiornamento catastale DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa altezza interna che ha comportato il cambio di destinazione d'uso da Autorimessa a cantina/locale di deposito

Note: Le spese di regolarizzazione catastali sono parte integrante dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU

Informazioni in merito alla conformità catastale: In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha depositato presso l'agenzia del Territorio di Bergamo l'aggiornamento catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 06/11/2006.** 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/11/2006 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 06/11/2006.** 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/11/2006 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale deposito/cantina

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Bergamo in data 06/11/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.000,00; Importo capitale: € 170.000,00; Note: Debitori non datori di ipoteca: OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS (Nu) codice fiscale LOMISSIS287H.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Annotazione a iscrizione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Restrizione di beni; Registrato a Bergamo in data 06/11/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2007 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 10/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2023 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto tra vivi compravendita; Registrato a Bergamo in data 06/11/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2006 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Bergamo in data 06/11/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.000,00; Importo capitale: € 170.000,00; Note: Debitori non datori di ipoteca: OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS (Nu) codice fiscale LOMISSIS287H.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Annotazione a iscrizione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Restrizione di beni; Registrato a Bergamo in data 06/11/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2007 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 10/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2023 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto tra vivi compravendita; Registrato a Bergamo in data 06/11/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2006 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Locale deposito/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:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Piazza Resistenza, 4**

Nessuno

**Identificativo corpo:** Locale deposito/cantina

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdellino (BG), Piazza Resistenza, 4**

Nessuno

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Piazza Resistenza, 4**

**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 insolute alla data della perizia:** nessuna.

**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:** Alla data del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Locale deposito/cantina

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdellino (BG), Piazza Resistenza, 4**

**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 insolute alla data della perizia:** nessuna.

**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:** Alla data del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	84,96	1,00	84,96
cantina	sup lorda di pavimento	56,55	0,33	18,66
		<b>141,51</b>		<b>103,62</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: Intero Edificio

**Identificativo corpo:** Locale deposito/cantina

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

Per la distribuzione interna degli spazi, dell'ossatura strutturale e la tipologia impiantistica del bene non si ritiene possibile effettuare una comoda divisibilità.

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

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Piazza Resistenza, 4 Libero**

**Identificativo corpo: Locale deposito/cantina**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdellino (BG), Piazza Resistenza, 4 Libero**

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

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

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di

tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona centrale con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato da ristrutturare oltre alla presenza di un locale deposito/cantina.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Listino dei Prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia.

## 12.3 Valutazione corpi:

### Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] Verdellino (BG), Piazza Resistenza, 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.258,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	84,96	€ 900,00	€ 76.464,00
cantina	18,66	€ 900,00	€ 16.794,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.258,00
Valore corpo			€ 93.258,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.258,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.258,00

### Locale deposito/cantina. Magazzini e locali di deposito [C2] Verdellino (BG), Piazza Resistenza, 4

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 6.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 6.500,00
Valore corpo			€ 6.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.500,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	103,62	€ 93.258,00	€ 93.258,00
Locale deposito/cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,00	€ 6.500,00	€ 6.500,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.963,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 47.950,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 36.844,30
Valore diritto e quota	€ 36.844,30

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>36.844,30</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

**Allegati**

Allegati:

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Visura catastale storica per immobile (all. 2-3)
- Visure ipotecarie (all. 4-5-6-7)
- Atti di provenienza (all. 8-9)
- Planimetria catastale subalterno 717 (all. 10)
- Aggiornamento catastale DOCFA (all.11)
- Estratto mappa catastale (all.12)
- Permessi Comunali (all.13)
- Certificato di residenza Anna Maria Raia (all. 14)
- Estratto matrimonio Anna Maria Raia (all. 15)

Bergamo, lì 12-02-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Cristian Perletti

