

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 313/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago
Codice fiscale: CLNSRG59B20A794Y
Studio in: Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo
Telefono: 035-260627
Fax: 035-4326023
Email: colnago.s@virgilio.it
Pec: sergio.colnago@archiworldpec.it

Beni in **Vigano San Martino (BG)**
Località/Frazione
via Campel 9 (catastalmente via Moia 5)

INDICE

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: ABITAZIONE	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: ABITAZIONE	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: ABITAZIONE	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: ABITAZIONE	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: ABITAZIONE	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: ABITAZIONE	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: ABITAZIONE	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-01-2024 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago
Data nomina: 27-07-2023
Data giuramento: 03-08-2023
Data sopralluogo: 11-10-2023

Cronologia operazioni peritali: In data 27-09-2023: contatto telefonico e via mail con il Custode per definizione della data e della modalità del sopralluogo. In data 27-09-2023: contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigano San Martino. In data 11-10-2023: accesso alle unità immobiliari oggetto di perizia con il custode per presa visione dei luoghi, verifica stato di fatto e rilievo fotografico. In data 27-09-2023 e in data 12-10-2023: istanza di accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Vigano San Martino. In data 16-10-2023: richiesta certificato di residenza e stato di famiglia all'ufficio anagrafe del Comune di Seriate. In data 27-09-2023 e in data 16-10-2023: visure ipo-catastali. In data 10-11-2023: accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'Ufficio tecnico di Vigano San Martino.

Beni in **Vigano San Martino (BG)**
via Campel 9 (catastalmente via Moia 5)

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vigano San Martino (BG) CAP: 24060, via Campel 9 (in scheda catastale via Moia 5, in planimetria catastale via Campel 5)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 1538, subalterno 711, scheda catastale BG 0080046 del 04-03-2008, indirizzo via Moia 5, piano 2-S1, comune L865 Vigano San Martino, categoria A3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 92 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € Euro 296,96

Derivante da: COSTITUZIONE del 13/07/1978 in atti dal 15/03/2000 (n. 1227.1/1978) dal 16/05/1986 al 01/01/1992 VARIAZIONE del 16/05/1986 in atti dal 15/03/2000 RECUPERO ARRETRATO VALCAVALLINA (n. 7490.1/1986). Notifica effettuata con protocollo n. BG0298939 del 02/12/2004.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificato.

Confini: A nord, est e sud affaccia su cortile condominiale, a ovest confina in parte con scala, in parte con immobile di altra proprietà.

Note: Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/05/1986, prot. n. 7490.

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

Sì, per quanto riguarda la scheda catastale costituita il 13/07/1978 in atti dal 15/03/2000 (n. 1227.1/1978). Nella planimetria presentata in data 16/05/1986, prot. n. 7490 l'immobile è indicato in via Campel 5. Nella realtà dei fatti l'immobile è sito in via Campel 9.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili della presente relazione si collocano in zona residenziale, costituita da abitazioni sparse nel verde a ridosso della collina, situata a nord del territorio di Vigano San Martino ed in posizione panoramica. A 500 metri a sud dall'unità immobiliare in questione si colloca il Municipio e a circa 280 metri la Chiesa parrocchiale.

Caratteristiche zona: semicentrale di rilevanza paesaggistica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (buono), Farmacia (buono), Polizia locale (buono), Scuola materna (buono), Scuola primaria (buono), Scuola secondaria di 1 grado (buono), negozi di vicinato (suff), Ipermercato (suff), Campo sportivo comunale (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Trescore Balneario.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Pranzà, Lago d'Endine e Parco del Lago d'Endine, Val Cavallina, Grotte

località Buco del Corno, Colli di san Fermo.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista, Santuario della Madonna di San Martino.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 342 1,2 km, Autobus Fermata Vigano San Martino-Nazionale bivio 1,2 km, Casello A4 Grumello del Monte 16 km, Stazione Ferroviaria di Albano Sant'Alessandro 13,5 km, Aeroporto Orio al Serio - Bg 19 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile oggetto della presente relazione si situa a nord del territorio del Comune di Vigano San Martino, nello specifico a monte del nucleo storico.

Si tratta di un appartamento sito in una palazzina di quattro piani fuori terra, realizzata tra il 1974 e 1977; in particolare si tratta di un trilocale collocato al piano terzo (piano secondo catastale) sottotetto, costituito da ingresso, soggiorno con camino, cucina abitabile, disimpegno, bagno e due camere. Al suddetto si accede tramite accesso pedonale e carrale da strada via Campel, quindi da cortile comune pavimentato in lastre di porfido poi da scala condominiale rivestita in lastre di granito. Non è presente ascensore.

La struttura è a muri portanti, le solette in laterocemento, le pareti perimetrali di tamponamento in cotto non coibentate, tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica per tutti i locali e i rivestimenti delle pareti del bagno e cucina, pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburato e vetro, serramenti perimetrali in legno senza vetrocamera, scuri in legno, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma, radiatori in ghisa, impianto elettrico e idraulico.

Le finiture interne sono in sufficiente stato manutentivo; i serramenti in generale sono da ristrutturare; i locali sono aerati e illuminati.

Esso sviluppa una superficie commerciale lorda complessiva (calcolata al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni) di mq 92,00 (sup. lorda reale = sup. commerciale) ed essendo un sottotetto ha un'altezza interna al colmo di circa m 3,60 e minima di circa m 1,50.

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: terzo (secondo catastale)

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 711.; ha un'altezza utile interna di circa m. max circa m3,60 - min circa m1,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in sufficiente stato manutentivo; si rileva una importante fessurazione interna in corrispondenza della parete di confine tra la cucina e la scala condominiale.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solai in laterocemento
<i>Travi</i>	materiale: misto acciaio-c.a.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri in legno materiale protezione: legno condizioni: scarse

<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti Note: Soffitti inclinati per locali sottotetto.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle fino a H. 1,80 m in cucina e fino H. 2,00 m in bagno condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti	
<i>Ascensore</i>	Note: assente.
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1974
<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 con radiatori in ghisa
<i>Stato impianto</i>	in uso

Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 159/74 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/06/1974 al n. di prot. 726

Rilascio in data 03/08/1974 al n. di prot. 159

Numero pratica: 50/1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: opere di cambiamento di destinazione d'uso del piano sottotetto in civile abitazione in variante alla Licenza Edilizia n. 159/74.

Presentazione in data 15/01/1990 al n. di prot. 711

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vigano San Martino (BG) CAP: 24060, via Campel 9 (in scheda catastale via Moia 5, in planimetria catastale via Campel 5)

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tramezzo a mezza altezza che divide il corridoio di disimpegno con il soggiorno e la presenza del camino in soggiorno.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Indicare in planimetria i manufatti suddetti.

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche sanatoria	€ 1.000,00
oneri sanatoria	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La situazione dello stato di fatto, con riferimento al condono, risulta sostanzialmente conforme eccetto per un tramezzo a mezza altezza che divide il corridoio di disimpegno con il soggiorno e la presenza del camino in soggiorno. Si considerano lievi difformità sanabili con pratica da presentare all'Ufficio tecnico del Comune di Vigano San Martino. Non risultano vincoli di carattere storico o artistico.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vigano San Martino (BG) CAP: 24060, via Campel 9 (in scheda catastale via Moia 5, in planimetria catastale via Campel 5)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 16 del 04/06/2010
Zona omogenea:	Sistema insediativo residenziale
Norme tecniche di attuazione:	ex Art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vigano San Martino (BG) CAP: 24060, via Campel 9 (in scheda catastale via Moia 5, in planimetria catastale via Campel 5))

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta in scheda catastale in via Moia 5, nella planimetria catastale è indicato in via Campel 5, tuttavia l'immobile si trova in via Campel 9. E' presente un camino in soggiorno non indicato in planimetria catastale, così come un tramezzo a mezza altezza che divide il disimpegno di ingresso con il soggiorno.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento indirizzo catastale e variazione interna catastale, previa sanatoria da presentare all'Ufficio tecnico.

Descrizione delle opere da aggiornare: Indicare in planimetria camino e tramezzo a mezza altezza.

Oneri di regolarizzazione	
istanza aggiornamento indirizzo	€ 100,00
variazione catastale	€ 300,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Le difformità sopra descritte (lievi) non pregiudicano il passaggio di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/2002 al 07/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/12/2006 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.

Note:

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 07/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 187.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2010 ai nn. OMISSIS in data 14/07/2010 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/10/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

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: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Campel 9 (in scheda catastale via Moia 5, in planimetria catastale via Campel 5))

Le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle sopra indicate formalità pregiudizievoli e di quelle riportate negli atti di provenienza.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non esiste Condominio.

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: non pervenute. Np.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificati. In calce all'Atto notarile di compravendita è specificato che "l'immobile viene trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui l'immobile innanzi venduto fa parte ai sensi e per gli effetti dell'art.1117 e seguenti c.c., così come goduto e posseduto dalla parte venditrice sino alla data odierna". Nella planimetria catastale si evidenziano in comune al Condominio al piano seminterrato il disimpegno delle cantine, il locale contatore e il locale caldaia, oltre che alla scala condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Ascensore e servo scala assenti.

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: ABITAZIONE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	22,00	0,50	11,00
		92,00		81,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Lotto Unico.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2020 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Chiari (BS) il 18/02/2020 ai nn.20021810052135711

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Codice fiscale dell'intermediario che si è impegnato alla presentazione telematica: 10098971004 CAF UNSIC SRL.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo comparativo di stima degli immobili, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti, che influiscono sulla formazione della stima stessa, quali la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto degli immobili. Nella valutazione delle unità immobiliari si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione, che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie degli immobili e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato immobiliare; si è preso inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte.

Date le condizioni manutentive attuali dell'immobile a destinazione abitativa e la posizione a connotazione

paesaggistica, si considera congruo un valore di 750,00 €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Vigano San Martino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Vigano San Martino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore Casa e Terreni, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022.

Listino dei prezzi degli immobili, F.i.m.a.a., Provincia di Bergamo, 2022.

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenda delle Entrate- Comune di Vigano San Martino, anno 2023, I semestre.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per abitazioni non recenti in Vigano San Martino: valori compresi tra min 700€/mq e max 900€/mq.

;

Altre fonti di informazione: FIAIP, Osservatorio Valori immobili Provincia di Bergamo, 2023;

www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliare);

www.cercacasa.it (annunci FIAIP)..

12.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]

Vigano San Martino (BG), via Campel 9 (catastalmente via Moia 5)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	70,00	€ 750,00	€ 52.500,00
sottotetto	11,00	€ 750,00	€ 8.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.750,00
Valore corpo			€ 60.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	81,00	€ 60.750,00	€ 60.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.400,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 58.350,00

Valore diritto e quota € 58.350,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 58.350,00

Allegati

Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2 - PLANIMETRIE

Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (visure e ispezioni ipotecarie)

Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE (

4.1 Estratto del Piano delle Regole di Pgt con legenda

4.2 Pratiche edilizie

4.3 Certificato dello Stato di famiglia

Allegato 5 - Contratto di locazione

Altri Allegati al fascicolo:

-Perizia_313_2023_ei_privacy

-Succinta-perizia_313_2023_ei

-Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari_313_2023_ei

-Dichiarazione_trasmissione_perizia_313_2023_ei

-Identificativi catastali beni periziati_313_2023_ei

16-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Colnago