

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 603/2019

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



Fabbricato mappale n. 3355 Cizeone-via Fionto



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Gianluigi Cortinovis
Codice fiscale: CRTGLG59H12B113C
Partita IVA: 02285760167
Studio in: Via A.Volta 5 - Torre Boldone
Telefono: 035 340617
Fax: 035 340617
Email: gianluigi.cortinovis@tin.it
Pec: gianluigi.cortinovis@pec.it

Beni in Clusone (BG)
Località/Frazione **Fiorine**
Via Fiorine, 82

Beni in Cerete (BG)
Via Locatelli

INDICE

Lotto: 001 - Clusone Fiorine

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Lotto: 002 - Cerete

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Gianluigi Cortinovis

Beni in **Clusone (BG)**
Località/Frazione **Fiorine**
Via Fiorine, 82

Beni in **Cerete (BG)**
Via Locatelli

Lotto: 001 - Clusone Fiorine

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ente urbano [EU] sito in frazione: Fiorine, Via Fiorine, 82

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OROBICA CASA SRL, foglio 9, particella 3116, comune Clusone, superficie 90 mq
Note: Fabbricato crollato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OROBICA CASA SRL, foglio 9, particella 3385, comune Clusone, superficie 60 mq
Note: Fabbricato in cattivo stato di conservazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OROBICA CASA SRL, foglio 9, particella 3386, comune Clusone, superficie 100 mq
Note: Fabbricato crollato

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è composto da fabbricati parzialmente "crollati" completamente da ristrutturare in Comune di Clusone Loc. Fiorine

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Piana di Clusone - Piste da Sci.

Attrazioni storiche: orologio planetario fanzago.

Principali collegamenti pubblici: farmacia 1 km, Aeroporto 40 km, Municipio 1 km, Supermercato 1 km

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Dati precedenti relativi al corpo: B

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al corpo **A**

I due corpi di fabbrica da terra a cielo sono situati in località Fiorine, zona periferica del Comune di Clusone.

I fabbricati sono in parte crollati ed in parte da ristrutturare completamente.

- superficie complessiva fabbricati mapp. 3116 e 3386 mq. 230,00 su 3 piani;

- Superficie fabbricato mapp. 3385 mq. 80,00 su due piani

Superficie complessiva di circa mq **310,00**

E' posto al piano: t-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: PRIMA DEL 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2,35 a 2,60

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I fabbricati sono in parte crollati ed in parte da ristrutturare completamente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

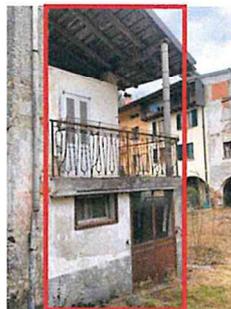
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO



Fabbricato mappale n. 3116 e n. 3386



Fabbricato mappale n. 3116 e n. 3386



Fabbricato mappale n. 3385 Clusone - via Fiorini



3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: SCADUTE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.
Ente urbano [EU] sito in frazione: Fiorine, Via Fiorine, 82

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.
Ente urbano [EU] sito in frazione: Fiorine, Via Fiorine, 82

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.
Ente urbano [EU] sito in frazione: Fiorine, Via Fiorine, 82

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a BERGAMO in data 15/10/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/10/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNA**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**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, è basato sul metodo sintetico – comparativo. I dati rilevati nel corso dell'analisi estimativa hanno richiesto un'attenta analisi di raffronto, che ha consentito di dare alla valutazione il massimo dell'obiettività per potere ottenere non un probabile, ma il più probabile valore di mercato. Alla definizione del valore di mercato al mq. verranno applicati dei coefficienti parametrici correttivi, contenenti i fattori principali riguardo alle condizioni intrinseche e quelle estrinseche della zona

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Fabbricato da ristrutturare	sup lorda di pavimento	310,00	1,00	310,00
		310,00		310,00

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02/2021

Zona: Clusone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: da ristrutturare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 350

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, è basato sul metodo sintetico – comparativo.

I dati rilevati nel corso dell'analisi estimativa hanno richiesto un'attenta analisi di raffronto, che ha consentito di dare alla valutazione il massimo dell'obiettività per potere ottenere non un probabile, ma il più probabile valore di mercato.

Alla definizione del valore di mercato al mq. verranno applicati dei coefficienti parametrici correttivi, contenenti i fattori principali riguardo alle condizioni intrinseche e quelle estrinseche della zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Clusone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Clusone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare

Valori OMI

Agenzie del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 250,00 / 350,00.

12.3 Valutazione corpi:**A. Ente urbano [EU]****Clusone (BG), Via Fiorine, 82**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato da ristrutturare	310,00	€ 300,00	€ 93.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.000,00
Valore corpo			€ 93.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ente urbano [EU]	310,00	€ 93.000,00	€ 93.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 83.700,00
Valore diritto e quota	€ 83.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.700,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Lotto: 002 - Cerete

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cerete (BG), Via Locatelli

Note: Fabbricato ubicato nel centro di Cerete in Via Locatelli in adiacenza alla piazza Chiesa.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OROBICA CASA SRL, foglio 21, particella 2003, subalterno 1, indirizzo Via Vittorio Emanuele, comune CERETE, categoria C/6, classe U, consistenza 30 mq, superficie 29 mq, rendita € 48,03

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OROBICA CASA SRL, foglio 21, particella 2003, subalterno 2, indirizzo Via Vittorio Emanuele, comune Cerete, categoria A/6, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 107 mq, rendita € 118,79

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OROBICA CASA SRL, foglio 21, particella 2004, subalterno 2, comune Cerete, categoria PORZ RUR FP

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OROBICA CASA SRL, foglio 21, particella 175, subalterno 701, indirizzo Via Locatelli, comune Cerete, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 35 mq, rendita € 92,19

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OROBICA CASA SRL, foglio 9, particella 2438, comune Cerete, categoria fabb rurale, superficie 40 mq

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OROBICA CASA SRL, foglio 9, particella 177, subalterno 1, comune Cerete, categoria Porzione di FR

Note: partita 505

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OROBICA CASA SRL, foglio 9, particella 177, subalterno 2, comune Cerete, categoria Porzione di FR

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OROBICA CASA SRL, foglio 9, particella 1984, comune Cerete, categoria Fabbricato rurale, superficie 36 mq

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 9, particella 178, superficie catastale 104 mq, reddito dominicale: € 0.38, reddito agrario: € 0.24

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 9, particella 5063, superficie catastale 1075, reddito dominicale: € 2.78, reddito agrario: € 0.70

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è composto da compendio edilizio costituito da fabbricati civili e rurali di antica costruzione posti nel centro del Comune di Cerete, Via Locatelli.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Piana di Clusone - Piste da Sci.

Attrazioni storiche: orologio planetario fanzago.

Principali collegamenti pubblici: farmacia 1 km, Aeroporto 40 km, Municipio 1 km, Supermercato 1 km

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Dati precedenti relativi al corpo: B

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **B**

Compendio immobiliare da ristrutturare.

Il compendio è costituito da due fabbricati cat. A/4 e A/6 e da 5 porzioni di fabbricati rurali e depositi in adiacenza lungo la Via Locatelli in stato di abbandono.

Secondo il PGT è possibile ristrutturare i fabbricati esistenti, oppure intervenire con piano di recupero e/o ristrutturazione urbanistica.

Esiste un progetto architettonico di ristrutturazione che non è mai stato approvato dal Comune di Cerete.

Superficie complessiva di circa mq **490,00**

E' posto al piano: t-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: PRIMA DEL 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2,35 a 2,60

e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I fabbricati sono da ristrutturare

Caratteristiche descrittive

Copertura

Caratteristiche strutturali

tipologia: **a falde**

materiale: **c.a.**

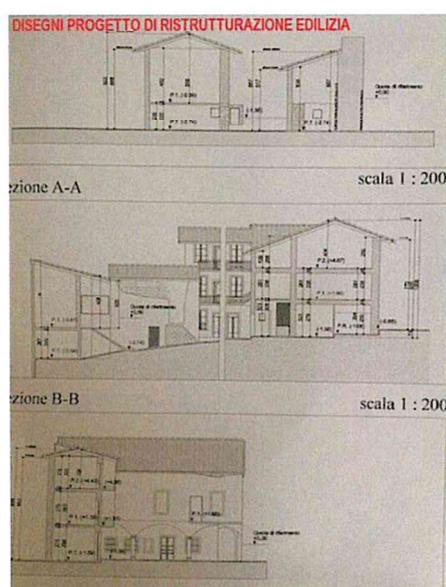
condizioni: **da ristrutturare**

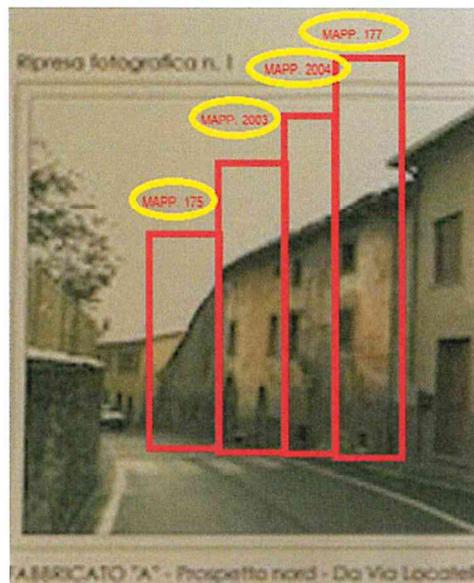
Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cemento coibentazione: guaina bituminosa condizioni: da ristrutturare
<i>Pareti esterne</i>	coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: da ristrutturare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: da ristrutturare

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





3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: ANTE 1967

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cerete (BG), Via Locatelli

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cerete (BG), Via Locatelli

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cerete (BG), Via Locatelli

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a BERGAMO in data 15/10/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/10/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA

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: B**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, è basato sul metodo sintetico – comparativo. I dati rilevati nel corso dell'analisi estimativa hanno richiesto un'attenta analisi di raffronto, che ha consentito di dare alla valutazione il massimo dell'obiettività per potere ottenere non un probabile, ma il più probabile valore di mercato. Alla definizione del valore di mercato al mq. verranno applicati dei coefficienti parametrici correttivi, contenenti i fattori principali riguardo alle condizioni intrinseche e quelle estrinseche della zona

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Fabbricato da ristrutturare	sup lorda di pavimento	490,00	1,00	490,00
		490,00		490,00

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02/2021

Zona: Cerete

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: da ristrutturare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 250

Accessori:

B

1. Terreno annesso

Identificato al n. particelle 178 e 5063

Valore a corpo: € **22000**

Note: Terreni agricoli annessi mapp 178 e 5063 di mq. 1179

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, è basato sul metodo sintetico – comparativo.

I dati rilevati nel corso dell'analisi estimativa hanno richiesto un'attenta analisi di raffronto, che ha consentito di dare alla valutazione il massimo dell'obiettività per potere ottenere non un probabile, ma il più probabile valore di mercato.

Alla definizione del valore di mercato al mq. verranno applicati dei coefficienti parametrici correttivi, contenenti i fattori principali riguardo alle condizioni intrinseche e quelle estrinseche della zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cerete;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cerete;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare

Valori OMI

Agenzie del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 200,00/250,00.

12.3 Valutazione corpi:**B. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno annesso Cerete (BG), Via Locatelli**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato da ristrutturare	490,00	€ 200,00	€ 98.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.000,00
Valore corpo			€ 98.000,00
Valore accessori			€ 22.000,00
Valore complessivo intero			€ 120.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno annesso	490,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 108.000,00
Valore diritto e quota	€ 108.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 108.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Allegati

ALLEGATI:

- PERIZIA;
- PERIZIA DATI SENSIBILI;
- PERIZIA SUCCINTA;
- CHECK LIST;
- RIASSUNTO IDENTIFICATIVI CATASTALI;
- ALLEGATI ALLA PERIZIA

22-04-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Gianluigi Cortinovis

