

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 55/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava
Codice fiscale: BVISCR69R16D952G
Studio in: Via Mons. G. Testa 14 - 24069 Cenate Sotto
Telefono: 035-944948
Fax: 035-944948
Email: osbiava69@gmail.com
Pec: oscar.biava@archiworldpec.it

Beni in **Verdellino (BG)**
Località/Frazione
Via A. Manzoni n. 1

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-10-2024 alle 10:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava
Data nomina: 29-02-2024
Data giuramento: 01-03-2024
Data sopralluogo: 18-03-2024

Cronologia operazioni peritali: in data 18/03/2024 primo sopralluogo in sito in presenza del custode giudiziario e dell'esecutato per presa visione del bene immobile in oggetto; in data 27/03/2024 secondo sopralluogo in sito per rilievo fotografico e geometrico del bene immobile in oggetto; in data 11/04/2024 accesso presso l'Archivio Notarile di Bergamo per presa visione atto di compravendita; in data 06/05/2024 secondo accesso presso l'Archivio Notarile di Bergamo per ritiro copia atto di compravendita; in data 20/05/2024 accesso presso l'U.T.C. di Verdellino (BG) per presa visione pratiche edilizie richieste; in data 22/05/2024 ulteriore accesso presso l'U.T.C. di Verdellino (BG) per chiarimenti in merito agli abusi edilizi rilevati; in data 23/05/2024 terzo sopralluogo in sito in presenza del topografo (Geom. Nozza Giampietro) per rilievo area esterna e perimetro fabbricato.

Beni in **Verdellino (BG)**
Via A. Manzoni n. 1

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via A. Manzoni n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 4, particella 1801, subalterno 3, indirizzo Via A. Manzoni 1, comune Verdellino, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, superficie 242mq, rendita € 697,22

Derivante da: variazione del 08/06/1983 pratica n.159174 in atti dal 04/06/2003, inserimento classamento (n.1628.1/1983); variazione del 25/06/2020 pratica n. BG0050935 in atti dal 25/06/2020, variazione di classamento (n. 14314.1/2020)

Confini: da nord in senso orario; mapp.1967, via A. Manzoni, mapp.1325, mapp.1388, mapp.1329 e mapp.1356

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato nel Comune di Verdellino (BG) in zona residenziale periferica rispetto al centro storico, con accesso da via A. Manzoni 1, posto nelle immediate vicinanze della stazione FS Verdello-Dalmine e delle principali arterie di traffico via Guglielmo Marconi e via Giacomo Matteotti. L'area circostante è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di tipologia edilizia simile a quella dell'immobile in oggetto (villini, case bifamiliari e plurifamiliari) con parcheggi presenti lungo via A. Manzoni e via G. Marconi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: bar, ristoranti, pizzerie (buono), farmacie (buono), istituti bancari, poste italiane (buono), centri commerciali, negozi (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Verdello, Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 100m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di abitazione (appartamento) posto al primo piano di un corpo edilizio, ubicato nel Comune di Verdellino in via Manzoni 1, altresì costituito da un piano terra e un piano secondo, con annesso terreno ad uso di corte, giardino e transito. L'appartamento in oggetto ha accesso indipendente dalla scala posta nel cortile del fabbricato, ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno con altezza interna pari a m 2.97, due disimpegni, bagno, quattro camere e sei balconi, con locale (solarium) a servizio dell'ampia terrazza al piano secondo e veranda posta al piano terra nel sottoscala, entrambi di pertinenza dell'appartamento. Il locale ad uso solarium ha muri perimetrali piuttosto inclinati con altezze interne che partono da quota h= 0.00m fino ad h=2.10m per finire sotto la trave ad h=2.75 m. L'abitazione presenta facciate con finiture ad intonaco e rivestimento plastico al piano primo, facciata con rivestimento in legno al piano secondo, gronde con tinteggiatura al civile, parapetti dei balconi e terrazza in ferro con pavimentazioni in piastrelle di ceramica per esterni, scala esterna in ferro con gradini in pietra. Per quanto riguarda le finiture interne, una porzione dell'appartamento risulta di recente ristrutturazione, e precisamente si tratta di disimpegno, bagno e due camere come da documentazione fotografica allegata; pertanto a riguardo le finiture sono in buono stato con pavimenti in parquet nelle camere, pavimenti e rivestimenti in pietra nel bagno; porte a battente in legno, serramenti in pvc con vetrocamera, impianto elettrico e idrico sanitario di recente fattura. La predetta porzione ristrutturata comprende altresì una terza camera che risulta essere allo stato rustico e cioè priva di finiture (pavimento, serramenti, tinteggiatura soffitto e pareti). Il resto dell'appartamento (ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e la restante camera) contrariamente, necessita di manutenzione straordinaria e presenta le seguenti finiture; pavimentazioni in marmo, serramenti in legno vetro semplice, impianto di riscaldamento centralizzato, impianto elettrico e idrico sanitario di tipologia dell'epoca non a norma.

Superficie complessiva di circa mq **390,64**

Condizioni generali dell'immobile: in generale l'immobile in oggetto, ad eccezione della predetta porzione ristrutturata, risulta essere in pessimo stato di conservazione pertanto necessitante dei seguenti interventi di sistemazione: manutenzione generale degli impianti tecnologici (riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario); ripristino degli intonaci di finitura interni (in particolare delle pareti e soffitti del soggiorno e della cucina) e ripristino dei rivestimenti ed intonaci di facciate e gronde, poichè fortemente degradati a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla soprastante terrazza, la cui pavimentazione necessita di riparazione poichè gravemente danneggiata; sostituzione dei vecchi serramenti mal funzionanti; pulizia generale da materiale vario depositato in cucina e nel soggiorno (scatoli con oggetti, vecchi secchi in plastica, faldoni di carta, mobili fatiscenti ecc..).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	da adeguare alla vigente normativa
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	di tipo centralizzato a gas metano
Stato impianto	da adeguare alla vigente normativa
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 22/63

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di una casa

Presentazione in data 10/12/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 09/04/1964 al n. di prot. 1811

NOTE: Abitabilità di casa rilasciata in data 08/11/1967. Si precisa inoltre che la predetta Licenza Edilizia è stata rilasciata in assenza di strumenti di regolamentazione urbanistica, poichè il primo strumento urbanistico del Comune di Verdellino è il Programma di Fabbricazione approvato con decreto ministeriale n. 1720 in data 4 giugno 1965, pertanto in epoca posteriore alla data del rilascio dell'autorizzazione per la costruzione del fabbricato in questione (9 aprile 1964).

Numero pratica: 22/79

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla L.E. n.22/63 per spostamento di tavolati interni.

Presentazione in data 14/03/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 18/05/1979 al n. di prot. 328

NOTE: trattasi di spostamento di tavolati interni al piano terra del fabbricato (non oggetto di pignoramento).

Numero pratica: 33/86

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria sostituzione coppi e legname deteriorato tetto esistente, sostituzione di avvolgibili con griglie in legno, sistemazione del marciapiede.

Presentazione in data 13/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 27/03/1986 al n. di prot. 148

Numero pratica: 102/1985

NOTE: non è stato possibile visionare la Pratica Edilizia n.102/1985 come da comunicazione dell'U.T.C. di Verdellino (BG) che si allega alla presente perizia.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via A. Manzoni n. 1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra veranda realizzata senza autorizzazione edilizia; al piano primo (abitazione) quote perimetrali del fabbricato leggermente diverse da quelle autorizzate, ma comunque entro le tolleranze costruttive ammesse a norma di legge; modesto spostamento di tavolati e aperture interne (porte) e di alcune aperture esterne (finestre e porte-finestre) rispetto ai disegni autorizzati in cui non si riportano le quote interne e le quote delle aperture esterne stesse; trattasi di disegni piuttosto approssimativi ed errati tra planimetrie, piante e prospetti; idem per il piano secondo (terrazza e solarium) dove dal confronto con quanto rilevato si riscontra lo spostamento della porta di accesso tra la terrazza e il solarium ed irregolarità nella rappresentazione grafica dei muri perimetrali del solarium e della della terrazza. Nelle planimetrie autorizzate (1964 e 1979), il fabbricato è posizionato in modo diverso rispetto alla situazione reale (errata rappresentazione grafica) e le distanze dai confini anch'esse non corrispondono a quelle dello stato attuale (vedi planimetria di rilievo allegata). Per una trattazione accurata di questa discrepanza, di notevole importanza, si allega alla presente perizia un PARARE LEGALE. Ammesso che le irregolarità relative alle distanze dal confine siano imputabili ad errori grafici, come riportato nel PARERE LEGALE e che ciò sia successivamente condivisibile anche dall' U.T.C. di Verdellino (BG), per quanto riguarda le altre suddette irregolarità riscontrate (modesto spostamento di tavolati interni, porte interne e di finestre e porta-finestre, errata rappresentazione grafica dei muri perimetrali del locale solarium ecc..) possono essere regolarizzate mediante Istanza di sanatoria per un costo complessivo di € 5.000,00 onnicomprensivo di sanzione e spese tecniche per istruzione pratica, mentre per la veranda abusiva è prevista la demolizione con il ripristino della situazione originaria per un costo complessivo (demolizione + oneri e smaltimento macerie + ripristino tratti di pavimentazione) pari ad € 3.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via A. Manzoni n. 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.2 del 21/02/2011
Zona omogenea:	R7 - tessuto urbano da consolidare
Norme tecniche di attuazione:	Caratteristiche: aree dell'espansione residenziale per aggiunta e per addizione, caratterizzate da disomogeneità tipologica, da una scarsa qualità figurativa e, mediamente da non alte prestazioni energetiche. Obiettivi: rinnovo della qualità figurativa dei manufatti mediante i prevedibili interventi di riqualificazione energetica e di aggiornamento compositivo, conservazione della permeabilità residua dei suoli e incremento dell'apparato vegetazionale privato. Previsioni di intervento – Perequazione: si ammette la possibilità di incremento volumetrico mediante l'acquisizione dei diritti edificatori necessari. Specificazioni paesistiche: sensibilità paesistica medio-bassa; recupero sottotetto ammesso Parametri urbanistici: diritti edificatori; maggiore tra slp esistente e 0,50 mq *mq, o pari al valore del PRG previgente per i lotti liberi con limite pari al carico ammissibile: Carico ammissibile: 0,6 0 mq * mq; sup. coperta max. 50%; rapp. permeab. min. 40%, h max. 11,0 m.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via A. Manzoni n. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra risulta rappresentata la veranda non autorizzata; al piano primo (abitazione) modesto spostamento di pareti ed aperture interne (porte) e delle aperture esterne (finestre e porta-finestre) rispetto allo stato di fatto rilevato; modesta diversa rappresentazione grafica dei muri perimetrali del solarium e della terrazza (lato nord).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: per la regolarizzazione di tali difformità si rimanda l'aggiornamento delle planimetrie catastali e relative spese alla presentazione presso l'U.T.C. di Verdellino (BG) della predetta Istanza di sanatoria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/08/1997 al 19/06/2003. In forza di atto amministrativo di certificato di denunciata successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione in morte OMISSIS e deceduto in data 4 agosto 1997, per i diritti pari a 500/1000 di piena proprietà del bene di cui alla procedura esecutiva.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/08/1997 al 19/06/2003. In forza di accettazione tacita dell'eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS e deceduto in data 4 agosto 1997, per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà del bene di cui alla procedura esecutiva. La presente trascrizione è In rettifica della precedente datata 6 luglio 2004 al numeri 35120 R.G. e 23720 R.P.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/06/2003 al 17/06/2004. In forza di accettazione tacita dell'eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS e deceduta in data 19 giugno 2003, per i diritti pari a 6/9 della piena proprietà dell'immobile di cui alla procedura esecutiva. La presente trascrizione è In rettifica della precedente datata 6 luglio 2004 al numero 35120 R.G. e n. 23720 R.P.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/06/2004 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: L'esecutato acquistava da OMISSIS e OMISSIS le loro rispettive quote di 1/3 ciascuna della piena proprietà dell'u.i. oggetto della procedura esecutiva.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/06/2004 al 17/06/2004. In forza di atto amministrativo di certificato di denunciata successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione in morte di OMISSIS e deceduta il 19 giugno 2003 per i diritti pari a 2/3 della piena proprietà dell'u.i. oggetto della procedura esecutiva.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; Note: Durata 10 anni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo ; A rogito di OMISSIS in data 23/08/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/09/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 157.896,73; Importo capitale: € 132.819,55; Note: Gravante sulla quota intera della piena proprietà dei beni immobili in Comune di Verdellino Catasto Fabbricati foglio 4 particella 1801 sub 3 e Foglio 2 particella 5509 sub 1 (quest'ultimo non oggetto di pignoramento). A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: "In data 10/09/2021 al n. 8126 di restrizione dei beni".

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/01/2018 ai nn. OMISSIS; gravante sulla quota intera della piena proprietà dei beni immobiliari in Comune di Verdellino di proprietà del debitore esecutato OMISSIS: Catasto Fabbricati foglio 4 particella 1801 sub 3 (oggetto di pignoramento); Foglio 2 particella 5509 sub 1 (non oggetto della procedura esecutiva) Catasto Terreni Foglio 9 particella 5509 (non oggetto della procedura esecutiva). Grava inoltre sul seguente bene: C.F. foglio 4 particella 1801 sub 1, in piena proprietà per quota intera a OMISSIS (non oggetto della procedura esecutiva); e sulla particella C.F. foglio 4 particella 1801 sub 2 in piena proprietà e per quota di 1/2 a OMISSIS. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: "In data 07/10/2021 al n. 9163 di restrizione dei beni".

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 17/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/01/2024 ai nn. OMISSIS; Grava sulla quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare al C.F. foglio 4 particella 1801 sub 3.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - 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: A - abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Via A. Manzoni n. 1

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non fa parte di un complesso condominiale .

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza, ai fini della determinazione del valore commerciale del bene immobile in oggetto, è riportato negli elaborati grafici di rilievo dello stato di fatto allegati alla presente perizia e indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	193,00	1,00	193,00
balconi abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	47,19	0,25	11,80
abitazione solarium piano secondo	sup lorda di pavimento	39,45	0,50	19,73
abitazione terrazza piano secondo	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
	sup lorda di pavimento	86,00	0,10	8,60
		390,64		240,62

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

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

Il sottoscritto esperto estimatore nella valutazione del bene immobile in oggetto ha tenuto conto dei seguenti fattori: il periodo di costruzione del fabbricato, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione e la disponibilità dei servizi. Per esprimere il giudizio di stima si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento sintetico - comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinato attraverso una analisi comparativa dei prezzi, praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe, avvenute sul mercato locale. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati della Borsa Immobiliare che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente nonché delle Agenzie immobiliari del mercato locale. L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile. Ciò premesso, per il bene immobile in oggetto si ritiene equo un costo base mediamente calcolato in € 700,00 al mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio; agenzie immobiliari che operano nella zona..

12.3 Valutazione corpi:**A - abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Verdellino (BG), Via A. Manzoni n. 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.441,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano primo	193,00	€ 700,00	€ 135.100,00
balconi abitazione piano primo	11,80	€ 700,00	€ 8.260,00
abitazione solarium piano secondo	19,73	€ 700,00	€ 13.811,00
abitazione terrazza piano secondo	7,50	€ 700,00	€ 5.250,00
	8,60	€ 700,00	€ 6.020,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.441,00
Valore corpo			€ 168.441,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.441,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.441,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	240,62	€ 168.441,00	€ 168.441,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

€ 16.844,10

vizi del bene venduto	
spese per sanatoria	€ -5.000,00
spese per rimozione veranda	€ -3.000,00
arrotondamento	€ -96,90
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 143.500,00
Valore diritto e quota	€ 143.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 143.500,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'unità immobiliare in oggetto non risulta soggetta ad imponibilità IVA.

Allegati

- 1) visure catastali
- 2) pratiche edilizie
- 3) dichiarazione UTC P.E.102/1985
- 4) Programma di Fabbricazione
- 5) planimetrie catastali
- 6) rilievo stato di fatto e calcolo S.C.
- 7) documentazione fotografica
- 8) Parere Legale
- 9) atto di compravendita
- 10) certificato di stato civile

30-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Oscar Biava