Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 420/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli
Codice fiscale: CSLNMR66P54A794S
Partita IVA: 02209410162
Studio in: via Suardi 47 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 270954
Fax: 035 270954
Email: annamariacasilli@libero.it
Pec: annamariacasilli@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Covo (BG)**
Località/Frazione
via L. Nozza, 14

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4

Corpo: Appartamento 4

2. DESCRIZIONE 5

DESCRIZIONE GENERALE 5

Corpo: Appartamento 5

3. PRATICHE EDILIZIE 8

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 9

Corpo: Appartamento 9

4. CONFORMITÀ URBANISTICA 9

Corpo: Appartamento 9

5. CONFORMITÀ CATASTALE 9

Corpo: Appartamento 9

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 9

Corpo: 9

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 9

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 10

Corpo: Appartamento 10

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 10

Corpo: Appartamento 10

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 11

11. STATO DI POSSESSO 11

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 11

Criterio di stima 11

Fonti d'informazione 11

Valutazione corpi 12

Adeguamenti e correzioni della stima 12

Prezzo base d'asta del lotto 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-02-2025
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli
Data nomina: 29-10-2024
Data giuramento: 30-10-2024
Data sopralluogo: 10-12-2024
Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico la sottoscritta Arch. Annamaria Casilli ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:
- accesso al sito internet del Comune di Covo per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- In data 11/11/2024 ha eseguito le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo;
- In data 13/11/2024 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo attraverso il servizio SISTER;
- In data 10/12/2024 ha effettuato, in presenza del custode, il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, effettuando i rilievi fotografici di rito;
- In data 11/12/2024 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Covo(Bg);
- In data 08/01/2025 ha eseguito, le verifiche della regolarità edilizia delle unità pignorate, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità visionando la documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune Covo;
- 13/12/2024: ha fatto richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Covo del certificato di residenza dell'esecutata, subito ricevuto;
- 13/01/2024: ha fatto richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Merlara del certificato di residenza dell'esecutato, subito ricevuto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Covo (BG)**
via L. Nozza, 14

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

sito in via L. Nozza, 14

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni (ALLEGATO 5: certificati di residenza)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni (ALLEGATO 5: certificati di residenza)

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig.ra OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, foglio 23, particella 1853, subalterno 702, indirizzo via L. Nozza, 14, piano T-1-2, comune Covo, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 124 mq, rendita € 356,36

Derivante da: VARIAZIONE del 22/05/2006 Pratica n. BG0112296 in atti dal 22/05/2006 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 11851.1/2006). DERIVANTE DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2007 Pratica n. BG0173621 in atti dal 23/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10493.1/2007) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). DERIVANTE DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2011 Pratica n. BG0277878 in atti dal 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 57539.1/2011). DERIVANTE DA: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/05/2006, prot. n. BG0112296

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): La porzione immobiliare in oggetto partecipa alla comproprietà delle parti comuni condominiali comprensive, tra l'altro, dell'androne di accesso e del cortile

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:
Beni posti al piano terra da nord in senso orario: altra proprietà su due lati, ingress comune, cortile interno
Beni posti al piano primo e secondo da nord in senso orario: altra proprietà, affaccio su via L. Nozza, altra proprietà, affaccio su cortile interno

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare pignorata è situata all'interno di un edificio a corte di tre piani fuori terra, in via L. Nozza n. 14, nel comune di Covo, una zona centrale di carattere residenziale, ben servita e prossima ai principali servizi. L'area circostante offre adeguate possibilità di parcheggio e una buona viabilità locale. Covo, che si trova nella pianura orientale bergamasca, dista circa 30 km da Bergamo. La zona è completamente urbanizzata, e i principali servizi, tra cui il Municipio, le scuole, la chiesa parrocchiale, le poste, le agenzie bancarie e numerose attività commerciali di vicinato, sono facilmente raggiungibili dal centro del paese, nelle immediate vicinanze dell'immobile (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Appartamento**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata a Covo, in via L. Nozza n. 14, all'interno di un edificio a corte su tre piani fuori terra, con un cortile interno. L'edificio è stato costruito con materiali tradizionali: la facciata esterna è intonacata, mentre il tetto a falde è caratterizzato da una copertura in tegole. L'accesso all'unità avviene da via Nozza tramite un androne e un cortile ad uso comune.
L'appartamento occupa il primo e il secondo piano ed è accessibile tramite una scala interna che dall'ingresso al piano terra conduce direttamente al primo piano, dove si trovano la cucina, il soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio con attacco per la lavatrice e un ampio bagno, completo di WC, bidet, lavandino, doccia e vasca.
Da un'altra scala interna situata nel soggiorno, si accede al secondo piano, dove si trova una seconda camera da letto con un bagno privato, dotato di WC, bidet e lavandino, oltre a un terrazzo dove è posizionata la caldaia.
Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e dipinte, mentre quelle dei bagni sono rivestite in ceramica. I pavimenti di tutte le stanze sono in parquet, mentre i bagni sono dotati in ceramica.
Gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte in alluminio, con doppi vetri. Le finestre che affacciano sul cortile interno sono provviste di ante oscuranti in legno, mentre quelle che si affacciano su via Nozza sono dotate di tapparelle e inferriate. La porta d'ingresso è di sicurezza, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Il terrazzo è pavimentato in gres, con parapetto in muratura e una copertura con struttura metallica e onduline.
L'unità è provvista di impianti per gas, acqua ed elettricità, oltre a due split per il condizionamento, uno nel soggiorno e uno nella camera del secondo piano, con il motore fissato sulla parete esterna dell'edificio. Il riscaldamento è autonomo, tramite una caldaia posizionata sul terrazzo e radiatori in ghisa. (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **131,25**
E' posto al piano: primo e secondo
L'edificio è stato costruito nel: ante '67
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95
L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio che ospita le unità oggetto di valutazione si presenta in condizioni complessivamente mediocri, riflettendo le caratteristiche tipiche dell'epoca di costruzione, con evidenti segni di mancato intervento di manutenzione straordinaria, in particolare nelle aree comuni. L'unità immobiliare in questione si trova in uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente, ma necessita di alcuni interventi di manutenzione. In particolare, sono visibili aloni negli angoli del soffitto de locale cucina, probabilmente dovuti a infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto o dal terrazzo sovrastante (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Solo in due locali con split e motore esterno
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Cucina P1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soggiorno P1

Bagno P1

Camera P1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera P2

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Ante '67
NOTE: La costruzione dell'edificio che ospita l'unità pignorata è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Numero pratica: Prot. 1823
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 nÂ° 47)
Per lavori: Demolizione tavolati interni e formazione di nuovi per una nuova e migliore distribuzione dei locali
Oggetto: sistemazioni interne
Rilascio in data 22/04/1993 al n. di prot. 1823
NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: DIA 33-D/2005
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Trasformazione dell'unità immobiliare attuale in due unità abitative con relativa modifica tavolati e adeguamento impianti. Formazione di terrazzo nella falda di copertura
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 27/05/2005 al n. di prot. 4386
NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: DIA 74/2008
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Variante all DIA 33-D/2005 con modifiche interne e non esecuzione di alcune opere previste
Oggetto: variante
Rilascio in data 19/08/2008 al n. di prot. 7229
NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: prot. 9751
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Certificato agibilità
Per lavori: Domanda di rilascio del certificato di agibilità
Presentazione in data 07/11/2008 al n. di prot. 9751
NOTE: L'agibilità non è ancora stata rilasciata in quanto il Comune di Covo, con nota del 05/02/2009, ha richiesto l'integrazione documentale, ma la stessa non è mai stata ricevuta. Tuttavia, secondo le informazioni fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Covo, l'agibilità potrà essere rilasciata non appena saranno consegnati i documenti integrativi richiesti (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.
sito in via L. Nozza, 14

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

Note: Sono state riscontrate due lievi incongruenze: il tavolato tra il soggiorno e il disimpegno risulta essere un muro con dimensioni leggermente inferiori rispetto a quanto previsto nel progetto, e il tavolato del disimpegno con la relativa porta non è presente nella sua completezza è presente solo la parte alta del tavolato con ingresso ad arco. Tuttavia, queste incongruenze sono di entità minima e non costituiscono violazioni delle normative urbanistiche ed edilizie, né pregiudicano l'agibilità dell'immobile. Pertanto, si può dichiarare la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.
sito in via L. Nozza, 14

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 26/04/2023
Zona omogenea:	NAF NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (ALLEGATO 1: Estratto PGT e NTA)
Norme tecniche di attuazione:	NAF NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE Capo 4 Gli ambiti consolidati e integrati 4.1 NAF Nuclei di antica formazione: Le previsioni di piano per gli interventi ammessi sugli immobili ricadenti nei NAF, in particolare nel nucleo storico, sono dettagliate nel successivo Capo 5.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.
sito in via L. Nozza, 14

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/12/2022 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/12/2022 al 27/03/2000. In forza di atto donazione - 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca cessione di ipoteca annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo ; A rogito di OMISSIS in data 06/03/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/05/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 56.389,48; Importo capitale: € 53.782,98.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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
sito in Covo (BG), via L. Nozza, 14
Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed 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: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe energetica G
Note Indice di prestazione energetica: Certificato di prestazione energetica registrato il 7/02/2017 al codice identificativo n.1608700000717 e valido fino al 7/02/2027 (ALLEGATO 6: certificato di prestazione energetica)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: All'atto del pignoramento non esistono vincoli di prelazione dello Stato.
Avvertenze ulteriori: All'atto del pignoramento non sussistono cause in corso e presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili", per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto anche di terrazze ed aree esterna secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P1-2	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
Terrazzo P2	sup lorda di pavimento	11,25	0,25	2,81
		131,25		**122,81**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU, valutata la composizione, la disposizione e la destinazione d'uso ritiene che il compendio costituisca un'unica entità non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura si è adottato il metodo della stima diretta comparativa basato sul raffronto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori di mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario. Si è tenuto presente dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), delle caratteristiche funzionali e distributive interne del parcheggio e delle sue appendici, delle caratteristiche estetiche e tipologiche, dello stato di conservazione, del grado delle finiture, della vetustà fisica, della necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, del fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine dello stato di occupazione dell'immobile, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo possa influire sulla determinazione del valore. Attraverso la consultazione delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi Immobiliari, di "Case & Terreni", oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario di seguito espresso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Covo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di zona, Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia dell'Entrate Annualità 2023 - 2 semestre;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
Listino Valori Casa & Terreni 2023:
- Abitazioni non Recenti (15-40 anni) valore minimo €/mq € 1.000,00 e valore massimo €/mq € 1.100,00
Listino Valori F.I.M.A.A. 2022:
- Abitazioni semi-Recenti (20-50 anni) valore minimo €/mq € 500,00 e valore massimo €/mq € 800,00;
Altre fonti di informazione: Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare - Borsino immobiliare, Osservatorio immobiliare fiaip.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento.
Covo (BG), via L. Nozza, 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.967,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento P1-2	120,00	€ 700,00	€ 84.000,00
Terrazzo P2	2,81	€ 700,00	€ 1.967,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.967,00
Valore corpo			€ 85.967,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.967,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.967,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento		122,81	€ 85.967,00	€ 85.967,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.596,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Per arrotondamento	€ -0,30
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 77.370,00
Valore diritto e quota	€ 77.370,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 77.370,00**

Allegati

1. Estratto PGT e NTA;
2. documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità;
3. visure e schede catastali;
4. documentazione fotografica;
5. Certificati di residenza;
6. certificato di prestazione energetica;
7. dichiarazione trasmissione perizia;
8. check list;
9. Succinta;
10. Foglio riassuntivo dati catastali;
11. Perizia con omissione dati sensibili.

27-01-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Annamaria Casilli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009