



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 421/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



INDICE

Lotto: 001 - ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: ABITAZIONE CON GIARDINO.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: ABITAZIONE CON GIARDINO.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: ABITAZIONE CON GIARDINO.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: ABITAZIONE CON GIARDINO.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: ABITAZIONE CON GIARDINO.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: ABITAZIONE CON GIARDINO.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: ABITAZIONE CON GIARDINO.....	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	12
Valutazione corpi.....	12
Adegamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-02-2024 alle 10:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Data nomina Esperto alla stima: 29-10-2024

Data giuramento: 31-10-2024

Data sopralluogo: 25-11-2024

Cronologia operazioni peritali:

in data 31-10-2024: istanza di accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Sorisole.

In data 05-11-2024: contatto telefonico con il Custode per definizione della data e della modalità del sopralluogo.

In data 30 e 31-10-2024: visure catastali e visure ipotecarie.

In data 25-11-2024: accesso alla unità immobiliare oggetto di perizia con il Custode per presa visione dei luoghi, verifica stato di fatto e rilievo fotografico.

In data 28-11-2024: accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sorisole. In data 28-11-2024: ispezione ipotecaria.

Beni in **Sorisole (BG)**
Località/Frazione **Azzonica**
via Lepanto 4, già via Francesco Zambelli sn

Lotto: 001 - ABITAZIONE**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: ABITAZIONE CON GIARDINO.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Azzonica, via Lepanto 4, già via Francesco Zambelli sn****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 10692, subalterno 11, scheda catastale BG 0204795 del 03-10-2006, indirizzo via Lepanto 4, piano T-1-2, comune SORISOLE, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 64mq, escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 361,52

Derivante da: COSTITUZIONE del 03/10/2006 Pratica n. BG0204795 in atti dal 03/10/2006 COSTITUZIONE (n. 3174.1/2006); in seguito VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2015 Pratica n. BG0260862 in atti dal 21/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150678.1/2015).

Confini: Piano terra (giardino): a nord e a ovest confina con recinzione comune, a est con unità immobiliare sub. 3, a sud con unità immobiliare sub. 7. Piano primo: a nord confina con scala esterna di accesso, a est con unità immobiliare di altra proprietà sub. 12, a sud con unità immobiliare di altra proprietà sub. 13, a ovest affaccia su parti comuni. Piano secondo: a nord e a sud affaccia su parti comuni, a est con unità immobiliare di altra proprietà sub. 12, a sud con unità immobiliare di altra proprietà sub. 14.

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

Non vi è corrispondenza, poiché i dati toponomastici sono stati oggetto di variazione in data 21/10/2015, pertanto l'immobile è identificato al N.C.E.U in via Lepanto 4, in luogo di via Francesco Zambelli snc, come invece indicato nel pignoramento.

La scheda catastale, inoltre, risulta intestata a OMISSIS, deceduta il OMISSIS.

Si specifica che il sig. OMISSIS, ha accettato eredità con beneficio d'inventario con Atto giudiziario del OMISSIS Rep. OMISSIS del Tribunale di Bergamo, trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il compendio si colloca in prossimità della Località Azzonica, frazione del Comune di Sorisole, in zona mista residenziale e artigianale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**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:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli di Bergamo, Monte Canto Alto.

Attrazioni storiche: Chiesa Prepositurale Santi Pietro apostolo e Alessandro di Bergamo, Chiesa di San Pietro in Vinculis, Chiesa di San Giuseppe di Azzonica.

Principali collegamenti pubblici: ss470 1,5 km circa, Autobus Fermata 322 250 m, Autostrada A4 - Casello Bergamo circa 12 km, Ferrovia Stazione Bergamo circa 9 km, Aeroporto Orio al Serio Bg circa 17 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **ABITAZIONE CON GIARDINO**

Si tratta di un appartamento bilocale con sottotetto, situato in un lotto composto da due corpi di fabbrica realizzati nel 2006; esso si compone di cucina-soggiorno, disimpegno, una camera, un bagno finestrato con doccia e di due balconi al piano primo; inoltre è composto da un unico vano sottotetto lasciato al rustico al piano secondo, raggiungibile da una botola al momento priva di sportello di chiusura, da giardino esclusivo al piano terra e da scala esterna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo.

Esso ha buone finiture, è tuttavia chiuso da tempo, pertanto assente è stata la manutenzione ordinaria.

Superficie lorda effettiva complessiva non commerciale è di circa mq **166,00**.

E' posto al piano: giardino al piano terra, abitazione ai piani primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova chiuso da tempo, pertanto è mancata la manutenzione ordinaria; tuttavia si presenta in discrete condizioni.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: discrete

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: discrete
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: in legno blindato condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: discrete
<i>Scale</i>	posizione: esterna rivestimento: granito condizioni: discrete
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti
<i>Ascensore</i>	Note: assente
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: da ristrutturare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da ristrutturare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da normalizzare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da normalizzare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	in disuso
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. PRATICHE EDILIZIE



Numero pratica: 06/2005 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione di due edifici plurifamiliari in attuazione del P.L. 3 denominato "via Zambelli" - Lotto 5 e 6.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/04/2005 al n. di prot. /

Rilascio in data 13/12/2006 al n. di prot. /

Abitabilità/agibilità in data 16/03/2007 al n. di prot. 6-2005-Z

NOTE: Alla presente seguono: Variante n. n. 06/2005 -1 del 6/9/2005; ampliamento, diversa distribuzione interna e modifica piano di spiccato; Variante n. 06/2005 - 2 del 16/4/2006; redistribuzione spazi interni; Autorizzazione per finiture interne n. 06/2005 T del 9/10/2006; Fine lavori: 20/02/2007. Ad essa sono associate le seguenti pratiche paesistiche: Aut. paes. n. 06/2005 - A del 20/01/2005; Aut. paes. n. 06/2005 - B del 14/06/2005; Aut. paes. n. 06/2005 - C del 10/10/2006. Inoltre vi è pratica cementi armati e collaudo n. 06/2005 - W del 5/02/2007.



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE CON GIARDINO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Azzonica, via Lepanto 4, già via Francesco Zambelli sn

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: ABITAZIONE CON GIARDINO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Azzonica, via Lepanto 4, già via Francesco Zambelli sn

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. del 31/5/2023
Zona omogenea:	Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	R5 - Ambiti confermati allo stato di fatto - art.29 NTA del Piano delle Regole, che così recita: "1. Negli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti. 2. Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabiliti dalla Legge stessa. 3. L'intervento edilizio di recupero del sottotetto potrà prevedere la modifica della sagoma della copertura nel rispetto dell'altezza di zona prevista al successivo comma. 4. Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura. 5. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti o di nuova costruzione su lotti liberi così come definiti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito di demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: Ru= 0,35 mq/mq Rapporto di copertura: Q= 30% Altezza: H= 7,50 m (per nuovi fabbricati e/o soprizzo di edifici esistenti se < 7,50 m) Altezza: H= esistente se ≥ 7,50 m (in caso di ampliamento e/o demolizione con ricostruzione) Pendenza: P= 40% Distacco tra costruzioni: De = 10,00 m Distacco dai confini: Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: Ds = 5,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1 mq/10 mc di nuovo volume. 6. L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" come da art. 21. 7. Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 8, lettere a), d), f), g-1)".
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 CON GIARDINO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Azzonica, via Lepanto 4, già via Francesco Zambelli sn

Informazioni in merito alla conformità catastale: La scheda catastale risulta intestata a OMISSIS, deceduta il omis-
sis. Si specifica che il sig. OMISSIS, ha accettato eredità con beneficio d'inventario con Atto giudiziario del OMISSIS
Rep. OMISSIS del Tribunale di Bergamo, trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS. Dal punto di vista planimetrico cata-
stale manca il disegno della proiezione della botola che conduce al sottotetto, che in ogni caso è lieve difformità
non influente sui parametri catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/11/2004**. In forza di atto di divisione - a rogito
di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/07/2004 al 09/11/2004. In forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito -
a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/11/2004 al 21/12/2006. 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 21/12/2006 al 21/06/2018. 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: Si specifica che OMISSIS risulta deceduta il OMISSIS e risulta Accettazione con beneficio d'inventario tramite
atto giudiziario del OMISSIS Rep. OMISSIS del Tribunale di Bergamo e trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn.
OMISSIS a favore di OMISSIS.

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

NO: Si specifica che NON vi è DENUNCIA di Successione, bensì solo ATTO GIUDIZIARIO PER Accettazione di **eredità
con Beneficio d'inventario** (i cui estremi sono stati qui richiamati precedentemente).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FON-
DIARIO, a rogito di OMISSIS in data 21/12/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/01/2007 ai
nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 234000; Importo capitale: € 130000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA, a rogito di OMISS-
SIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: €
210000,00; Importo capitale: € 172616,36.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a rogito di OMISSIS in data 09/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a
Bergamo in data 16/09/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS, derivante da: Rettifica di pignoramento, a rogito
di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; SI TRA-
SCRIVE RETTIFICA DEL PIGNORAMENTO PRESENTATO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DIBERGAMO IL OMIS-
SIS AI NN OMISSIS, PER ERRATA INDICAZIONE DEI DATI ANAGRAFICI DELLA PARTE CONTRO CHE DEVONO INTEN-
DERSI OMISSIS ANZICHE' OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE EREDITÀ CON BENEFICIO D'INVENTARIO a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/11/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2024 ai nn. OMISSIS; Si specifica che il presente Atto è stato trascritto in data 24/9/2024, posteriormente la trascrizione di pignoramento del 9/9/2024, ma anteriormente la Rettifica di pignoramento trascritto in data 15/10/2024.

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 CON GIARDINO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sorisole (BG), via Lepanto 4, già via Francesco Zambelli sn

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 300,00 euro.

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: circa 1.100,00 euro.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: ABITAZIONE CON GIARDINO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
terrazze	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
giardino	sup lorda di pavimento	60,00	0,10	6,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	45,00	0,10	4,50
scala esterna	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
		166,00		64,00

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



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ UNICO LOTTO



11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si specifica che l'immobile è disabitato da tempo, tuttavia sono ancora presenti mobili ed effetti personali, pertanto si considera occupato dal debitore ma libero al decreto di trasferimento.



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello comparativo che considera tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti che influiscono sulla formazione della stima, 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 dell'appartamento.

Nella valutazione dell'unità immobiliare 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 e della posizione dell'immobile e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato; si sono prese inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte.

In considerazione delle condizioni manutentive interne dell'appartamento, abbandonato da tempo, tuttavia in discrete condizioni, della posizione in zona residenziale tranquilla, della tipologia di abitazione sita in condominio, ma dotata di area esclusiva esterna (giardino) si considera congruo un valore di stima della unità immobiliare in oggetto di 1.600,00 €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Sorisole;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sorisole;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DEL TERRITORIO, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI - Comune di SORISOLE - Bg, 2°sem/2024

Per abitazioni di tipo civile in condizioni normali: 1500/1700 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio per abitazioni recenti si aggira intorno a 1.510 €/mq.;

Altre fonti di informazione: -VALORE CASA E TERRENI, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, n. 16, Bergamo 2023 (per il Comune di SORISOLE Parametri abitazioni non recenti (15-40 anni): 1300/1500 €/mq

-CONFEDILIZIA, APPE, COLLEGIO DEI GEOMETRI, ADICONSUM, ASCOM, Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia, 29° edizione, Bergamo 2023 (per il Comune di SORISOLE-Parametri abitazioni di 5-20 anni: 1300/1800€/mq.

-FIAIP, Osservatorio Valori immobili Provincia di Bergamo, 2023;

-www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliare);

-www.cercacasa.it (annunci FIAIP).

12.3 Valutazione corpi:



ABITAZIONE CON GIARDINO. Abitazione di tipo civile [A2]

Sorisole (BG), via Lepanto 4, già via Francesco Zambelli sn

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	45,00	€ 1.600,00	€ 72.000,00
terrazze	2,50	€ 1.600,00	€ 4.000,00
giardino	6,00	€ 1.600,00	€ 9.600,00
sottotetto	4,50	€ 1.600,00	€ 7.200,00
scala esterna	6,00	€ 1.600,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.400,00
Valore corpo			€ 102.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE CON GIARDINO	Abitazione di tipo civile [A2]	64,00	€ 102.400,00	€ 102.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 15.360,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 87.040,00

Valore diritto e quota

€ 87.040,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 87.040,00**Allegati**

Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2 - PLANIMETRIE

Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (visure catastali 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 di residenza e dello stato di famiglia

29-11-2024

L'Esperto alla stima