



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 487/2024



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

OMISSIS



## PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Studio in: OMISSIS

Telefono: OMISSIS

Email: OMISSIS

Pec: OMISSIS



**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento secondo piano**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** OMISSIS

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS



## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** OMISSIS



**Lotto: 001 - Appartamento secondo piano****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** Appartamento secondo piano.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brignano Gera D'adda (BG) CAP: 24053, VIA VISCONTI n. 20****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, CF: OMISSIS, nato a CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) il 05/03/1974, diritto di proprietà per 1/1, foglio 21, particella 1362, subalterno 19, indirizzo VIA VISCONTI n. 20, piano 2, comune BRIGNANO GERA D'ADDA (B178), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 69 m2 Totale escluse aree scoperte: 69 m2, rendita € 271,14

Derivante da: VARIAZIONE del 11/07/1987 in atti dal 15/05/1990 (n. 19135/1987) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: BRIGNANO GERA D'ADDA (B178) (BG) Foglio 21 Particella 1021, Foglio 21 Particella 1362 Subalterno 1. Foglio 21 Particella 1362 Subalterno 2, Foglio 21 Particella 1362 Subalterno 3, Foglio 21 Particella 1362 Subalterno 4

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dai contatti intercorsi con lo studio OMISSIS, si è rilevato che l'immobile fa parte del Condominio OMISSIS. I millesimi riferiti al bene oggetto di perizia sono per la quota di proprietà del 47,35, mentre i millesimi per suddivisione assicurazione 53,05.

Confini: L'appartamento oggetto confina a sud con la scala comune al sub. 714, ad ovest si affaccia sul cortile comune al sub. 716, a nord confina con altra u.i. al sub. 18, ad est si affaccia su Via Visconti. L'appartamento si trova al piano sottotetto e al piano inferiore con altra u.i. al sub. 14.

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

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale Centro**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:** miste residenziali e servizi**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento secondo piano**

L'immobile oggetto di perizia si colloca in un edificio a corte plurifamiliare che si sviluppa dal piano terra al piano secondo. La porzione di edificio in cui si colloca l'appartamento oggetto di perizia si dispone sul lato est della corte, con andamento sud-nord lungo via Visconti. L'intero aggregato urbano degli edifici e della corte si pone ad angolo tra via Visconti e Via Verdi.

Al complesso residenziale si può accedere tramite androne arcuato posto su via Verdi e da portoncino della scala comune posto su via Visconti al n.20.

L'appartamento, oggetto di perizia, si colloca al piano secondo e vi si accede tramite porta che si apre dalle scale comuni prive di ascensore. Si compone di un soggiorno cottura, un disimpegno, un bagno e due camere.

Superficie complessiva di circa mq **70,10**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

ha un'altezza utile interna di circa m. media di 2.95 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione, in quanto presenta un buono stato degli elementi edilizi ma necessita di alcuni interventi di manutenzione come nella descrizione dettagliata degli elementi costruttivi.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>alluminio + vetro</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Le persiane di protezione in legno presentano porzioni in cui la vernice di protezione si è staccata lasciando la struttura esposta ad agenti atmosferici.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Manca la porta della parete più a nord. Il disimpegno che collega il soggiorno cottura con la zona notte non presenta una chiusura con una porta verso il soggiorno.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>flottante in laminato effetto legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Il pavimento mostra delle irregolarità e dei punti di disunzione in prossimità di alcune pareti e nei giunti a pavimento.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Le piastrelle del bagno presentano delle tracce di usura e alcuni punti sono lievemente sbeccate. Lo zoccolino è in materiale plastico, ma presenta delle disgiunzioni nei punti di collegamento.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>Pareti</b> materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>

	Note: Non è presente il rivestimento in piastrelle della parete della cottura e del bagno. Gli intonaci delle murature presentano delle screpolature localizzate, delle fessure di lieve entità, la screpolatura e il distacco in alcuni punti delle pareti. L'assenza di un rivestimento in piastrelle in prossimità del piano cottura ha generato la screpolatura e il distacco dell'intonaco in questa parte dell'edificio. Anche gli intonaci delle pareti esterne presentano fessurazioni e distacchi. In particolare sono presenti delle risarciture nelle murature delle scale che conducono all'appartamento, il distacco dell'intonaco nelle zoccolature esterne e nella porzione di muratura esterna posta accanto alla finestra della cucina.
<b>Impianti</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia posta nel soggiorno/cottura. Non è stato possibile reperire della documentazione specifica che ne attesti il collaudo.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Non è stato possibile reperire della documentazione specifica che ne attesti il collaudo.
Citofonico	Note: Si segnala che non è presente l'impianto citofonico

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2017
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stato possibile reperire della documentazione specifica che ne attesti il collaudo.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24.21 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2017
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stato possibile reperire della documentazione specifica che ne attesti il collaudo.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stato possibile reperire della documentazione specifica che ne attesti il collaudo.
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

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: Permesso di costruire n. 02/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: manutenzione straordinaria sull'area e sull'immobile

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/02/2015 al n. di prot. 1489

Rilascio in data 27/03/2015 al n. di prot. 02/2015

NOTE: Gli elaborati di questo procedimento non sono presenti nell'archivio dell'UTC, pertanto in data 18/03/2025 il Responsabile del Servizio OMISSIS ha rilasciato una certificazione che attesta la corrispondenza tra le risultanze catastali e l'elaborato grafico del procedimento. Al termine dell'iter procedurale della sanatoria non è stata presentata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità, per questi motivi è necessario presentare una SCA che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati. In specifico, dai colloqui intercorsi con l'UTC di Brignano Gera d'Adda si è appurata la necessità di rispondenza all'art. 3.4.70 del RLI che prescrive la presenza di "un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno". Quindi prima della richiesta di agibilità bisognerà modificare la configurazione del bagno in quanto al momento del sopralluogo non era presente il numero di sanitari minimi richiesti dal RLI, quindi deve essere installato il bidet.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### Identificativo corpo: Appartamento secondo piano.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brignano Gera D'adda (BG) CAP: 24053, VIA VISCONTI n. 20**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli elaborati di questo procedimento non sono presenti nell'archivio dell'UTC, pertanto in data 18/03/2025 il Responsabile del Servizio OMISSIS ha rilasciato una certificazione che attesta la corrispondenza tra le risultanze catastali e l'elaborato grafico del procedimento. Al termine dell'iter procedurale della sanatoria non è stata presentata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità, per questi motivi è necessario presentare una SCA che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati. In specifico, dai colloqui intercorsi con l'UTC di Brignano Gera d'Adda si è appurata la necessità di rispondenza all'art. 3.4.70 del RLI che prescrive la presenza di "un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno". Quindi prima della richiesta di agibilità bisognerà modificare la configurazione del bagno in quanto al momento del sopralluogo non era presente il numero di sanitari minimi richiesti dal RLI, quindi deve essere installato il bidet.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione all'UTC del Comune di Zogno da parte di un tecnico abilitato della documentazione necessaria composta da: dichiarazione di avvenuto accatastamento o aggiornamento catastale;

Oneri di regolarizzazione	
Segnalazione Certificata di Agibilità	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Gli elaborati di questo procedimento non sono presenti nell'archivio dell'UTC, pertanto in data 18/03/2025 il Responsabile del Servizio OMISSIS ha rilasciato una certificazione che attesta la corrispondenza tra le risultanze catastali e l'elaborato grafico del procedimento. Al termine dell'iter procedurale della sanatoria non è stata presentata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità, per questi motivi è necessario presentare una SCA che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati. In specifico, dai colloqui intercorsi con l'UTC di Brignano Gera d'Adda si è appurata la necessità di rispondenza all'art. 3.4.70 del RLI che prescrive la presenza di "un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno". Quindi prima della richiesta di agibilità bisognerà modificare la configurazione del bagno in quanto al momento del sopralluogo non era presente il numero di sanitari minimi richiesti dal RLI, quindi deve essere installato il bidet. Questi aspetti verranno presi in considerazione nell'Aggiustamento al valore ordinario

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento secondo piano.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brignano Gera D'adda (BG) CAP: 24053, VIA VISCONTI n. 20**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n 40 del 12/11/2012
Ambito:	CS - Edifici di interesse architettonico
Norme tecniche di attuazione:	Per gli edifici di interesse architettonico si possono applicare le norme dell'ART. 30) AMBITO 1 - centro storico Individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione, con valore storico, culturale, ambientale. Normato con Piano Particolareggiato del Centro Storico adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 27.12.2006 e definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 22.01.2008. In questo ambito gli interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati con opere di demolizione e ricostruzione ed assoggettati a Piano di Recupero o altro strumento di programmazione urbanistica, devono rispettare la volumetria regolare preesistente, gli allineamenti sulla pubblica via e le altezze dello stato di fatto. La modifica delle prescrizioni di cui alle singole schede di intervento sugli edifici, può essere motivatamente accolta, previa approvazione di apposito Piano di Recupero. La tipologia costruttiva dei nuovi edifici dovrà uniformarsi per stile architettonico agli edifici storico culturali locali. Nello specifico l'immobile oggetto di perizia è catalogato nella scheda del Piano Particolareggiato per il Centro Storico CS 09 Beni isolati: INDIVIDUAZIONE: ANGOLO VIA VISCONTI-VIA G.VERDI, 16-18 CORPO a: grado II risanamento conservativo prescrizioni: facciata nord, sud, est, ovest: è prescritta la conservazione delle facciate, e degli elementi caratteristici quali: ordine compositivo di facciata; eliminare cavi e/o tubi impianti elettrico/gas in facciata; riambientare il muro di confine sulla strada; riambientare punti luce in facciata; eliminare veneziane al piano terra; AREA 1: area verde vincolata; AREA 2: cortile vincolato, con divieto di formazione di costruzioni interrato; ELEMENTI ISOLATI : eliminare tettoie e baracche; eliminare elementi atipici e aggiunte incongrue.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento secondo piano.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brignano Gera D'adda (BG) CAP: 24053, VIA VISCONTI n. 20**

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

Note: L'immobile risulta conforme alle planimetrie e alle visure catastali.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/09/1995 al 28/03/2006. In forza di atto di compravendita - 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.

Note:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/03/2006 al 17/04/2015. 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 17/04/2015 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.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Le trascrizioni dei titoli sono complete.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 17/04/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 159.900,00; Importo capitale: € 106.600,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 22/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/11/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento secondo piano

**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 secondo piano

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , VIA VISCONTI n. 20**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 250.00.

**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:** 673.45. Dai bilanci pervenuti dall'amministratore di condominio risultano spese preventive per l'anno anno 2024-2025 e consuntivo 2023-2024 per un totale di Euro 673,45. Di cui al momento dei contatti con l' amministratore studio OMISSIS non è stato versato nulla.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Dai contatti intercorsi con lo studio OMISSIS, si è rilevato che l'immobile fa parte del Condominio OMISSIS. I millesimi riferiti al bene oggetto di perizia sono per la quota di proprietà del 47,35, mentre i millesimi per suddivisione assicurazione 53,05.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Si segnala che in bagno è presente un gradino che limita gli spostamenti tra la zona dove sono installati il WC e la doccia e la zona in cui si trova la porta, il lavabo e la finestra.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 107.18 kWh/m<sup>2</sup>a

**Note indice di prestazione energetica:** Dalle ricerche condotte presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) è emerso che l'immobile è stato certificato con l'APE n. 16040-000032/15, registrato il 17/04/2015 e valido fino al 17/04/2025. L'immobile ricade in classe D con un fabbisogno di energia primaria EPH di 107.18 kWh/m<sup>2</sup>a

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento secondo piano

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	70,10	1,00	70,10
		<b>70,10</b>		<b>70,10</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2024 - Semestre 1

Zona: B1 - Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 820

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

Altro Sig. OMISSIS

**Opponibilità ai terzi: NO**

Il sig. OMISSIS, durante i sopralluoghi, occupava l'immobile oggetto di stima anche se il Contratto di locazione ad uso abitativo, della durata di 4 anni + 4 anni, risulta essere stato registrato con identificativo TM918T003967000XF, a Gorgonzola il 01/10/2018 al n. 003967-serie 3T. Dalle indagini condotte presso gli Uffici dell'Agencia delle Entrate dp.2milano e dp.piacenza risulta che il contratto è stato terminato in data 31/03/2019. Pertanto tale contratto non è opponibile alla procedura

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Valore valore venale con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brignano Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Brignano Gera d'Adda;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento secondo piano. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Brignano Gera D'adda (BG), VIA VISCONTI n. 20**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.033,08.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	70,10	€ 820,00	€ 57.482,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.482,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione per adeguamento detrazione del 6.00%			€ -3.448,92
Valore corpo			€ 54.033,08
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.033,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.033,08

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento secondo piano	Abitazione di tipo economico [A3]	70,10	€ 54.033,08	€ 54.033,08

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 52.533,08

Valore diritto e quota

€ 52.533,08

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 52.500,00

24-03-2025

L'Esperto alla stima  
**OMISSIS**