



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 580/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA





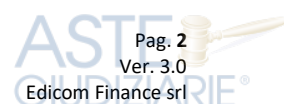
Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**
Località/Frazione
VIA Roma 18



INDICE

Lotto: 001 - ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: BILOCALE	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: BILOCALE	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: BILOCALE	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: BILOCALE	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: BILOCALE	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: BILOCALE	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: BILOCALE	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
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 VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2025 alle 9:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervvenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervvenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima data nomina: 03-01-2025

Data giuramento: 07-01-2025

Data sopralluogo: 20-01-2025

Cronologia operazioni peritali:

in data 07-01-2025: contatto telefonico e via mail con il Custode per definizione della data e della modalità del sopralluogo. In data 15-01-2025: istanza di accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Cisano Bergamasco. In data 12-01-2025; 14-01-2025 e 28-01-2025: visure catastali. In data 20-01-2025: accesso alle unità immobiliari oggetto di perizia con il Custode per presa visione dei luoghi, verifica stato di fatto e rilievo fotografico. In data 10-02-2024: trasmissione da parte dell'Ufficio tecnico all'esperto stimatore di documentazione relativa alle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cisano Bergamasco. In data 4-4-2025 ispezione ipotecaria.



Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**
VIA Roma 18



Lotto: 001 - ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BILOCALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA Roma 18

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari non esegutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 932-5167, subalterno 713-6, scheda catastale BG0185909 in atti dal 09/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19568.1/2006), indirizzo via Roma 18, piano 1-2, comune Cisano Bergamasco, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 72 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 304,86 Euro

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2006 Pratica n.BG0185909 in atti dal 09/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9568.1/2006)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord affaccia su altra unità immobiliare confinante, a est con sub. 707, a sud con scala condominiale, a ovest con sub. 709.

Note: L' unità immobiliare presenta "graffatura", ossia è censita al NCEU al foglio 4, particella 932, sub. 713, graffata alla particella 5167, sub.6, cat. A/3, Classe 3, vani 4, consistenza 72 mq, escluse aree scoperte 66 mq, piano 1-2, rendita € 340,86, derivante dalla VARIAZIONE del 09/09/2005 Pratica n. BG0192507 in atti dal 09/09/2005 DIVISIONE-FUSIONE (n. 17532.1/2005).

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

Non vi è corrispondenza, poiché nell'atto di pignoramento l'unità immobiliare è descritta erroneamente nel seguente modo:

a. Abitazione al piano terra, censito al NCEU al foglio 4, particella 932, sub. 713, cat. A/3, Classe 3, vani 2, consistenza 51 m2, rendita € 179,43;

b. Abitazione al piano 1-2, censito al NCEU al foglio 4, particella 5167, sub. 6, cat. A/3, Classe 3, vani 4, rendita € 340,86.

In realtà non si tratta di due unità immobiliari differenti, bensì di un'unica unità immobiliare ai soli piani 1-2, identificata al Catasto con "graffatura", ossia:

-Abitazione al piano primo e secondo, censito al NCEU al foglio 4, particella 932, sub. 713, graffata alla particella 5167, sub.6, cat. A/3, Classe 3, vani 4, consistenza 72 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 340,86; derivante dalla pratica di variazione "divisione-fusione" n. BG0192507 del 09.09.2005 citata nella visura catastale.

Si specifica che il richiamato sub. 713 del piano terra nell'atto di pignoramento è invero identificato con il sub. 712 ed è sempre di proprietà della debitrice, ma non oggetto della presente esecuzione.

Si sottolinea inoltre che l'immobile oggetto di esecuzione deriva dai precedenti mappali (v. planimetrie catastali storiche qui allegate), oggi soppressi, identificati nel seguente modo: Foglio 4 Particella 932 Subalterno 708 PIANO TERRA E PRIMO, graffato Foglio 4 Particella 5167 Subalterno 6; Foglio 4 Particella 932 Subalterno 711 PIANO SECONDO, graffato Foglio 4 Particella 5167 Subalterno 9.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona in cui si inserisce l'immobile oggetto della presente relazione è centrale, in borgo storico, prettamente a destinazione residenziale, a 300 m a nord del Municipio, da cui è separata dalla strada statale 342, che taglia trasversalmente il territorio comunale.

Caratteristiche zona: centrale 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: Lecco LC.

Attrazioni paesaggistiche: Colle d'Albenza del Monte Linzone, Monte Canto, Parco dell'Adda Nord; lago di Lecco.

Attrazioni storiche: Castello Vimercati Sozzi, Chiesa di San Zenone Vecchia e Nuova, chiesa di San Gregorio.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia Stazione Caprino Bergamasco 240 m, Aeroporto Orio al Serio Bg 26 km circa, SS 342 400 m, Autobus Fermata Comune 450 m, Ss 639 per Lecco 1,5 km circa

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **BILOCALE**

Trattasi di appartamento bilocale ben mantenuto ad uso civile abitazione suddiviso tra piano primo e piano secondo, raggiungibile con scala interna, composto al piano primo da un vano soggiorno con piccola cucina separata, quindi al piano secondo da camera e bagno areato con piccolo antibagno. La scala interna è priva di parapetto al piano secondo.

Vi sono buone finiture in gres porcellanato ed i serramenti in legno hanno vetrocamera.

Ad esso si accede da pubblica via Roma al civico 18, quindi da corte comune e da scala e ballatoio, un piccola porzione del quale è di esclusiva proprietà.

Il compendio si completa con giardino situato a nord del cortile condominiale al piano primo, sopra i boxes.

Superficie complessiva di circa mq **626,00**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998-2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mappale 932, sub. 713 graffato al mappale 5167, sub. 6;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto della presente relazione peritale si presenta in buone condizioni manutentive, pur essendo disabitato da sempre, sin dalla ristrutturazione avvenuta tra i 1998 e il 2005.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente

	materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: serramento verso ballatoio da riparare.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindato condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: trattasi della scala interna, che è priva di parapetto al piano secondo.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo con caldaia e radiatori in ghisa.
<i>Stato impianto</i>	in disuso
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Note</i>	Condizionatore a Split e motore esterno.





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 48/98 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione di fabbricato esistente.

Oggetto: ristrutturazione di fabbricato esistente

Presentazione in data 05/05/1998 al n. di prot. 5958

Rilascio in data 20/09/1999 al n. di prot. 13537

Abitabilità/agibilità in data 22/11/2005 al n. di prot. 31

NOTE: Si precisa che sullo stesso lotto vi è pratica edilizia-Concessione edilizia n.25/2005 relativa alla formazione dei boxes interrati, che tuttavia non sono oggetto specifico di esecuzione.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: BILOCALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA Roma 18

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli elaborati grafici di progetto di Concessione non corrispondono allo stato di fatto dei luoghi; i piani primo e secondo non sono tra loro collegati internamente; al piano primo al posto del bagno vi è la cucina; il piano secondo ha diversa superficie e distribuzione interna, che coinvolge altra unità immobiliare confinante.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornare gli elaborati grafici in modo tale che corrispondano allo stato di fatto.

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche Sanatoria	€ 3.000,00
oneri	€ 1.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Note: Si specifica che gli importi delle spese tecniche e degli oneri relativi sono indicativi di un ordine di grandezza. Si specifica, inoltre, che la Sanatoria deve coinvolgere le unità confinanti tramite l'Amministratore di Condominio per regolarizzare il progetto depositato con lo stato dei luoghi realizzato.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: BILOCALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA Roma 18

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.34 del 28/11/2022
Zona omogenea:	SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - AMBITI DEI TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	Ex art. 19 delle NTA di PR del PGT: Art. 19 - Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione: la tavola degli interventi sull'edilizia di antica formazione (qui se ne allega un estratto) individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo, individuando 6 gradi differenti di intervento. Il compendio oggetto di esecuzione ha GRADO 2° pertanto gli "Edifici sono soggetti alla conservazione dell'impianto tipo-morfologico e dei caratteri compositivi e linguistici delle facciate. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: BILOCALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA Roma 18

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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: mappale 932 sub 9 e 5.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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: mappale 932 sub 12 e 13; mappale 5167.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/09/2020 ai nn. OMISSIS. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di OMISSIS in data 28/11/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di OMISSIS in data 21/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: BILOCALE

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: BILOCALE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG), VIA Roma 18

Non vi sono questi gravami.

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: 2500,00 Euro circa.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

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: BILOCALE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138. Sulla base dei suddetti criteri la superficie commerciale, intesa come superficie reale esterna lorda di pavimento (S.L.P.) è stata calcolata considerando per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm i muri interni e quelli perimetrali esterni, mentre nella misura del 50% per i muri in comunione, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali od estetici non vengono considerate poiché non è superficie fruibile. Non sono considerate le superfici relative a scale condominiali, pianerottoli, ballatoi comuni, ascensori, appartamento del portiere e locali di sorveglianza; locali tecnici o locali di deposito comuni, spazi comuni come cavedi, volumi tecnici, intercapedini e in generale giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio e quindi insite nel valore unitario al mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione con balatoio esterno coperto	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	60,00	0,10	6,00
		126,00		72,00

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

Lotto unico.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: l'immobile risulta non essere mai stato abitato ed è libero da tempo.

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 buone condizioni manutentive interne dell'appartamento, pur non essendo mai stato abitato, della posizione centrale, della tipologia di abitazione a ballatoio sita in condominio, della pertinenza a verde, seppur non contigua all'immobile, si considera congruo un valore di stima della unità immobiliare in oggetto di 1.200,00 €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di CISANO BERGAMASCO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CISANO BERGAMASCO;

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

Per abitazioni di tipo economico in condizioni normali: 800/900€/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio per abitazioni recenti in condizioni normali, considerate le fonti qui richiamate, è di 1.225,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: -VALORE CASA E TERRENI, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, n. 17, Bergamo 2024 (per il Comune di Cisano bergamasco-Parametri abitazioni non recenti: 1550/1700 €/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 Cisano bergamasco-Parametri abitazioni di 5-20 anni: 1000/1400€/mq).

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

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

-www.cercacasa.it (annunci FIAIP).

12.3 Valutazione corpi:

BILOCALE. Abitazione di tipo economico [A3]

Cisano Bergamasco (BG), VIA Roma 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione con ballatoio esterno coperto	66,00	€ 1.200,00	€ 79.200,00
giardino esclusivo	6,00	€ 1.200,00	€ 7.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.400,00
Valore Finale			€ 86.400,00
Valore corpo			€ 86.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.400,00

Valore complessivo diritto e quota				€ 86.400,00
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
BILOCALE	Abitazione di tipo economico [A3]	72,00	€ 86.400,00	€ 86.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 12.960,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 69.440,00

Valore diritto e quota

€ 69.440,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 69.440,00

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

Altri Allegati al fascicolo:

-Perizia_580_2024_ei_privacy

-Succinta-perizia_5802_2024_ei

-Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari_580_2024_ei

-Dichiarazione_trasmissione_perizia_5802_2024_ei

-Identificativi catastali beni periziati_580_2024_ei

05-04-2025

L'Esperto alla stima