



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 381/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Filippo Carnevale  
**Codice fiscale:** CRNFPP49H01B682Z  
**Studio in:** Via Casalino 13 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035 243445  
**Fax:** 035 243445  
**Email:** architettocarnevale@gmail.com  
**Pec:** filippo.carnevale@archiworldpec.it



Beni in **Osio Sotto (BG)**  
Località/Frazione  
corso Italia 2

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 13-01-2025 alle 09.00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Filippo Carnevale

**Data nomina:** 04-09-2024

**Data giuramento:** 09-09-2024

**Data sopralluogo:** 18-09-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

Dopo aver accettato l'incarico, preliminarmente, verificavo la documentazione depositata dal Creditore procedente riscontrandola completa. Il giorno 18/09/2024, congiuntamente al custode, avv. Federica Verdi, effettuavo il sopralluogo presso l'immobile in Osio Sotto (BG).

Nel corso del sopralluogo riscontravo che la planimetria catastale, per piccole differenze, non corrispondeva allo stato di fatto.

Nei giorni successivi elaborato due nuove planimetrie (appartamento e cantina come previsto dalla direttiva dell'Agenzia delle Entrate) e provvedevo al deposito presso il Catasto Urbano effettuando la variazione DOCFA.

Successivamente effettuavo l'accesso agli atti per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile. Dopo aver acquisito tutte le informazioni necessarie e svolte le opportune indagini di mercato, sono in grado di riferire quanto segue.



Beni in Osio Sotto (BG)  
corso Italia 2

## Lotto: 001 – Appartamento e cantina

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in corso Italia 2**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: divorziato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza emessa dal Tribunale del Regno del Marocco (sentenza n. 8296 del 04/07/2022 - procedimento 1853/1626/2022) è stata dichiarata la fine della relazione di matrimonio tra [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS [REDACTED] foglio 6, particella **1694, subalterno 728**, scheda catastale T114598, indirizzo corso Italia, piano 1, comune Osio Sotto, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5, superficie 72. Totale escluse aree scoperte mq. 70, rendita € 171,72

#### Derivante da:

Come già riferito la precedente planimetria catastale depositata in Catasto non era conforme allo stato di fatto dell'immobile. Ho quindi provveduto alla presentazione di nuove planimetrie (una per l'appartamento e una per la cantina come prevede la nuova direttiva dell'Agenzia delle Entrate) attraverso il software DOCFA.

L'originario mappale 1694/13, che comprendeva l'appartamento e la cantina, è stato diviso nei due nuovi mappali **1694/728** (appartamento) e **1694/729** (Cantina).

A seguito della variazione l'unità immobiliare risulta distinta come sopra riportato:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del 01-01-1992. Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 06-12-2013. Pratica n. BG0237910 in atti dal 06-12-2013. Codifica piano incoerente
- Variazione del 09-11-2015. Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 11-10-2024. Pratica n. BG0171740 in atti dal 14-10-2024. Divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 171740.1/2024).

Si allegano le visure, le nuove planimetrie catastali, la pratica DOCFA depositata in Catasto e l'estratto mappa. (**Allegato n.1**)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 20,223

#### Confini:

**Appartamento:** da nord in senso orario. prospetto su cortile comune, pianerottolo comune, appartamento mapp. 1694 sub 12, prospetto su cortile comune.

**Cantina:** magazzino mappale 1694 sub 53, cantina al mappale 1694 sub 20, corridoio comune, terrapieno.

Cantina [C2] sita in corso Italia 2

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS [REDACTED] foglio 6, particella 1694, subalterno 729, scheda catastale T114606, indirizzo corso Italia, piano S1, comune Osio Sotto, categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq, superficie 6 mq., rendita € 14,98

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

Nell'atto di pignoramento è riportato l'originario mappale 1694 sub 13 (appartamento e cantina) ora frazionato nei mappali 1694 sub 728 e 729

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel comune di Osio Sotto in corso Italia n. 2.

Osio Sotto è un paese della bassa Bergamasca con un numero di abitanti di circa 12.700.

Il Comune dista circa 12 chilometri da Bergamo. Il fabbricato ove ricade l'unità immobiliare da stimare è collocato nel centro cittadino in prossimità dell'Istituto pubblico Papa Giovanni XXIII (scuola d'infanzia, primaria e secondaria).

La zona è dotata di adeguati parcheggi pubblici. Le principali attività e servizi del paese sono facilmente raggiungibili a piedi in pochi minuti.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria e secondaria, negozi di vicinato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** città di Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco dell'Oglio.

**Attrazioni storiche:** centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea V Osio / Bergamo 500 m.

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento**

Nel fabbricato condominiale sito in Osio Sotto corso Italia n. 2, appartamento al primo piano composto da due vani, cucina, bagno, corridoio (mq. 70) e balcone (mq. 6) con annessa cantina al piano seminterrato di mq. 6. (*Allegato n. 2 - Documentazione fotografica*).

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Come già anticipato il fabbricato è stato oggetto recentemente di un intervento di miglioramento energetico e sismico con la realizzazione di un cappotto sulle facciate e del rifacimento del tetto usufruendo dell'agevolazioni previste dal Super Bonus 110.

L'appartamento, in normali condizioni d'uso, presenta pavimenti in piastrelle ceramiche, pareti intonacate con intonaco civile e rasatura a gesso (la parete tra il corridoio e la camera è realizzata in cartongesso). Le porte interne sono in legno tamburato (la porta del piccolo ripostiglio è a soffietto). I serramenti esterni in-

stallati con l'intervento di miglioramento energetico, sono in pvc con vetri a bassa emissione. Il portoncino d'ingresso è blindato.

Le pareti del bagno sono rivestite di piastrelle ceramiche come la parete della cucina. L'unico bagno presente nell'appartamento è dotato di vaso, bidet, lavello e doccia.

L'impianto di riscaldamento, a termosifoni, è centralizzato con produzione anche di acqua sanitaria. L'impianto elettrico è sotto traccia con adeguate prese e punti luci. Non è presente la certificazione.

### Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico:                                         |                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                                                                                                                       |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 1962                                                                                                                     |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                                                                                                                       |
| Riscaldamento:                                              |                                                                                                                          |
| Esiste impianto di riscaldamento                            | SI                                                                                                                       |
| Tipologia di impianto                                       | a termosifoni                                                                                                            |
| Stato impianto                                              | al momento del sopralluogo l'impianto centralizzato era spento quindi non è stato possibile verificarne il funzionamento |

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 33

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/04/1961 al n. di prot.

Rilascio in data 11/09/1961 al n. di prot. 33

Abitabilità/agibilità in data 20/05/1965 al n. di prot. 9/1965

#### Numero pratica: 73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Revisione copertura e formazione di canne fumarie esterne

Rilascio in data 22/10/1984 al n. di prot. 2311

#### Numero pratica: 112

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Interventi di manutenzione straordinaria

Per lavori: Adeguamento impianto termico condominiale

Rilascio in data 24/11/1986 al n. di prot. 3522

#### Numero pratica: 20348

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: S.C.I.A. Segnalazione Certificata Inizio Attività

Per lavori: Efficientamento energetico e sismico. Cappotto esterno e rifacimento copertura

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/12/2020 al n. di prot. 20348

Abitabilità/agibilità in data 22/09/2023 al n. di prot. c\_g160-27185

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in corso Italia 2**

Conformità edilizia:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla Licenza edilizia originaria n. 33 del 11-09-196 difformità nel posizionamento dei tavolati interni all'appartamento. In particolare è stato spostato il tavolato tra il corridoio e una stanza ed è stato ricavato un piccolo ripostiglio in prossimità dell'accesso al bagno. Si allega copia della Licenza di Costruzione originaria n.33 del 11-09-1961 con le difformità riscontrate e copia dell'abitabilità (**Allegato n. 3**).

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Nessuna opera edilizia da realizzare. Va solo presentata la pratica per la sanatoria

| Oneri di regolarizzazione |            |
|---------------------------|------------|
| oneri e spese tecniche    | € 2.000,00 |
| Totale oneri: € 2.000,00  |            |

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

Note: Ai sensi del comma 1 ter dell'art. 9-bis del Testo Unico dell'Edilizia, come modificato dal D.L. 09-05-2024 n. 69 (Salva Casa) convertito in legge 24-07-2024 n. 105, la verifica della conformità edilizia è stata eseguita solo per l'appartamento oggetto della procedura esecutiva e non per il fabbricato condominiale.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in corso Italia 2**

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | PGT                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| In forza della delibera:                                        | n. 8 del 10/04/2014 pubblicata sul BUR del 3/09/2014                                                                                                                                                                                                                            |
| Zona omogenea:                                                  | B3 Ambiti di Contenimento                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | B3 Ambiti di Contenimento: Sono ambiti nei quali sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento e gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica di riqualificazione con il mantenimento della volumetria esistente ( <b>Allegato n. 4 - Estratto PGT</b> ) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | Mantenimento volumetria esistente                                                                                                                                                                                                                                               |
| Rapporto di copertura:                                          | esistente                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Altezza massima ammessa:                                        | esistente                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Volume massimo ammesso:                                         | esistente                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                                                                                                                                                                                                                                                              |

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in corso Italia 2**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/02/1999 al 28/05/2004. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si allega copia dell'atto di provenienza (**Allegato n.5**)

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

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

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 28/01/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 10000,00; Importo capitale: € 6271,71.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 02/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/07/2024 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

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG), corso Italia 2**

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 2.200,00.

**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:** €. 2.564,24 Importo comunicato dall'amministratore condominiale geom. Mirco Pantaleoni

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 20,223

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** kWh/mq.anno 61,94 - Classe Energetica B (**allegato n.7 - APE**)

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** L'immobile non è vincolato e pertanto non vi sono vincoli di prelazione da parte dello Stato.

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna causa in corso

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Appartamento e cantina



| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| appartamento | sup lorda di pavimento | 70,00        | 1,00         | 70,00                  |
| Balcone      | sup lorda di pavimento | 6,00         | 0,33         | 1,98                   |
| Cantina      | sup lorda di pavimento | 6,00         | 0,50         | 3,00                   |
|              |                        | <b>82,00</b> |              | <b>74,98</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.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di un'unica unità immobiliare non divisibile.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Nella sentenza di separazione non si fa alcun cenno all'assegnazione della casa alla signora Bouzidi Idrissi Salima (*copia sentenza - Allegato n.6*)

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito in legge n. 132 del 6 agosto 2015.

Per individuare il valore di mercato mi sono avvalso del metodo sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore dell'immobile mediante il paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi stabiliti in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore dell'immobile è stato determinato quale prodotto tra la superficie commerciale, calcolata secondo gli usi del luogo, ed il valore unitario espresso in metro quadrato.

Nel determinare il valore unitario si è considerata la localizzazione, la dotazione dei servizi e delle infrastrutture della zona, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione, il contesto ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori Osservatori Immobiliari.

Dalle indagini effettuate è risultato che il valore unitario di alloggi realizzati da oltre cinquanta anni, riferito a compravendite nel libero mercato, è mediamente di circa 1.100,00 €/mq.

Trattandosi di un fabbricato recentemente oggetto di un intervento di efficientamento energetico e sismico (cappotto pareti esterne e tetto), considerando che la valutazione viene effettuata all'interno di una procedura esecutiva, ho effettuato gli opportuni adeguamenti in funzione della miglioria energetica e sismica del fabbricato, dello stato di manutenzione e dell'assenza di garanzia per eventuali vizi. Ho inoltre considerato come fattore positivo la localizzazione dell'immobile in pieno centro cittadino.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sotto (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- F.I.M.A.A. - Listini prezzi Immobili - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;

- Case e Terreni - Osservatorio immobiliare dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Nella zona il prezzo medio delle abitazioni costruite da oltre cinquanta anni è attestato su un valore di 1.100,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari operanti in zona.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Osio Sotto (BG), corso Italia 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.221,40.

| <i>Destinazione</i>                                                                                                        | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| appartamento                                                                                                               | 70,00                         | € 1.100,00             | € 77.000,00               |
| Balcone                                                                                                                    | 1,98                          | € 1.100,00             | € 2.178,00                |
| Cantina                                                                                                                    | 3,00                          | € 1.100,00             | € 3.300,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                                                                          |                               |                        | € 82.478,00               |
| incremento per l'intervento di miglioramento energetico e sismico e localizzazione nel centro cittadino aumento del 30.00% |                               |                        | € 24.743,40               |
| Valore corpo                                                                                                               |                               |                        | € 107.221,40              |
| Valore accessori                                                                                                           |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                                                                                                  |                               |                        | € 107.221,40              |
| Valore complessivo diritto e quota                                                                                         |                               |                        | € 107.221,40              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>    | <i>Immobile</i>                  | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento | Abitazione di tipo popolare [A4] | 74,98                   | € 107.221,40                         | € 107.221,40                  |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 16.083,21

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 2.564,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 86.574,19

Valore diritto e quota

€ 86.574,19

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

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

€ 86.574,19

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

**Allegati**

- 1) Visura catastale, planimetrie, estratto mappa;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Licenza Costruzione, abitabilità, difformità;
- 4) Estratto PGT;
- 5) Copia atto di provenienza;
- 6) Stato di famiglia e copia sentenza divorzio
- 7) Attestato di Prestazione Energetica

13-11-2024

L'Esperto alla stima

**Arch. Filippo Carnevale**