



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 731/2022



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Dario Zamboni
Codice fiscale: ZMBDRA71B22Z133C
Studio in: Passaggio Canonici Lateranensi 12 - 24121 BERGAMO
Telefono: 035-704018
Email: dario.zamboni@bendottizamboni.it
Pec: dario.zamboni@geopec.it



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento su due piani

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-10-2023 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Dario Zamboni

Data nomina: 20-03-2023

Data giuramento: 27-03-2023

Data sopralluogo: 31-07-2023

Cronologia operazioni peritali: Ispezioni catastali maggio e luglio 2023 Ispezioni ipotecarie luglio 2023 Accesso atti c/o Comune di Veduggia luglio 2023 Sopralluoghi: 6 luglio e 31 luglio 2023

Beni in **Vedeseta (BG)**
Località/Frazione **Frazione LAVINA**
Frazione LAVINA n. 7

Lotto: 001 - Appartamento su due piani

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento su due piani, in centro storico loc. Lavina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione LAVINA, Frazione LAVINA n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. BRAMBILLA Loredana Maria (CF BRMLDN51C57L682Q) nata a VARESE (VA) il 17/03/1951 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con GUIDETTI EZIO 2. GUIDETTI Ezio (CF GDTZEI50T05F086N) nato a MEDOLE (MN) il 05/12/1950 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con BRAMBILLA LOREDANA MARIA, foglio 23, particella 286, subalterno 7, indirizzo FRAZIONE LAVINA n. 7, piano T-1, comune Vedeseta, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,0 vani, superficie 80,00, rendita € € 227,24

Derivante da: Atto del 08/11/2002 Pubblico ufficiale FIGLIOLI FRANCESCO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.8793 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36326.1/2002 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/11/2002 VARIAZIONE del 12/11/1988 in atti dal 15/05/1990 AMPLIAM. FUSIONE E DIVIS. PER (n. 19904/1988) VARIAZIONE del 04/07/2013 Pratica n. BG0121646 in atti dal 04/07/2013 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 25727.1/2013) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2014 Pratica n. BG0114715 in atti dal 04/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36711.1/2014)

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

Confini: NORD - terrapieno e sub.5 (pT), EST - terrapieno e strada, SUD - strada e sub. 3, OVEST - subb.6 e 3

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

Corrispondono

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** in centro storico normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento su due piani, in centro storico**
loc. Lavina

Il fabbricato residenziale in cui si trova l'u.i. oggetto della presente è parte del centro storico della Frazione Lavina del Comune di Veduggia.

Si presenta in scarso stato di conservazione, si riscontra la diffusa presenza di sfarinamento della stabilità per diffusa umidità di risalita e d'ambiente.

L'appartamento, posto al piano terra (seminterrato) e primo, con accesso da piccolo disimpegno aperto comune verso strada e dotato di scala interna, è composto da:

soggiorno con zona cottura, cantina e bagno a piano terra, oltre a una camera a piano primo, completamente aperta sulla scala.

Nessuna ulteriore pertinenza.

Caratteristiche dell'u.i.,

- intonaco a civile tinteggiato;
- serramenti in legno (monoblocco) con vetro-camera ed oscuranti esterne in legno;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- sanitari in ceramica serie correnti;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento assente, presenti solo alcuni elementi elettrici ed un camino a piano terra
- boiler elettrico per ACS

Superficie complessiva di circa mq **87,05**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,33 (variabile)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (1 seminterrato) e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento necessita di opere di risanamento umidità di risalita e diffusa.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2003

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
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: CE 189/95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione interna e rifacimento falde del tetto

Presentazione in data 24/06/1995 al n. di prot. 1040

Rilascio in data 03/10/1995 al n. di prot. 1040

Numero pratica: 1568/1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere interne ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 - art. 22 L.R. 16/08

Per lavori: Demolizione parziale murature p.terra,1 e 2, invariati muri portanti esterni, scala solette e tetto

Presentazione in data 04/09/1999 al n. di prot. 1568

Numero pratica: CE 2/2000 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia fabbricato

Presentazione in data 04/02/2000 al n. di prot. 195

Rilascio in data 26/04/2000 al n. di prot. 195

NOTE: comunicazione inizio lavori prot.951 del 19.05.2000 denuncia opere in C.A. c/o genio civile n.pos.168113 del 25.05.2000 fine lavori prot.1830 del 07.11.2002 ATTENZIONE: l'attuale tecnico comunale riferisce che i posti a parcheggio dovuti in riferimento alla CE in oggetto non sono mai stati reperiti

Numero pratica: DIA in variante del 28.08.2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/08/2001 al n. di prot.

NOTE: PRATICA NON PRESENTE IN ARCHIVIO - SI RINTRACCIA L'ESISTENZA DA CITAZIONI IN ALTRI DOCUMENTI

Numero pratica: DIA in variante prot.1424/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante per modifica tavolati interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/08/2002 al n. di prot. 1424

Numero pratica: CE 3/2004 in sanatoria

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Variante in sanatoria

Oggetto: SANATORIA

Presentazione in data 28/04/2003 al n. di prot. 655

Rilascio in data 29/04/2004 al n. di prot. 655/2003

Numero pratica: Agibilità sub.7

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: agibilità

Per lavori: Agibilità

Presentazione in data 04/04/2003 al n. di prot. 511

Abitabilità/agibilità in data 11/07/2008 al n. di prot.

NOTE: richiesta volturata ai successivi proprietari prima del rilascio collaudo statico genio civile n.pos. 175895 del 13.02.2003

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento su due piani, in centro storico loc. Lavina.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione LAVINA, Frazione LAVINA n. 7**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi difformità rilevate rispetto alla dimensione degli sguinci finestra e i fori finestra del piano Terra ed alcune altezze dichiarate (in particolare un lato della cantina) oltre che alla larghezza del piano Primo. Il bagno non ha foro di aereazione forzata come da CE.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA, fatto salvo la garanzia delle condizioni di abitabilità prescritte da normativa, anche a mezzo di deroga da richiedere agli organi competenti.

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi irregolarità

Oneri di regolarizzazione	
pratica in sanatoria (CILA)	€ 2.500,00
sanzione (con un minimo di)	€ 1.000,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento su due piani, in centro storico loc. Lavina.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione LAVINA, Frazione LAVINA n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	adozione con provvedimento commissariale prot.1274 del 15.10.2015 ed approvazione con provvedimento commissariale prot.289 del 19.02.2016
Ambito:	Articolo 43 – Nuclei antichi
Norme tecniche di attuazione:	> Capo V Nuclei antichi > 13 Modalità di intervento nei nuclei antichi Il PGT, nelle tavole del Piano delle Regole, individua con opportuna campitura l'ambito dei nuclei antichi del Comune di Veduggia. Sugli edifici e sui luoghi compresi in tale perimetro possono essere effettuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale comprese la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione alla tipologia di intervento determinata negli elaborati del Piano delle Regole. Sugli stessi immobili possono comunque essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con le modalità d'intervento stabilite. Nei

nuclei antichi non sono ammessi incrementi volumetrici e non sono ammesse nuove costruzioni, salvo la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate secondo i criteri di cui all'art. 2 da autorizzare esclusivamente mediante permesso di costruire convenzionato. Nella progettazione dovrà essere posta particolare cura perché non venga deturpato l'ambiente, venga salvaguardato sia l'azzonamento morfologico che i caratteri compositivi delle cortine edilizie di valore, vengano rispettate le tipologie tradizionali locali per le facciate e per le strutture, conservando gli eventuali motivi architettonici pregiati esistenti. Conseguentemente dovranno essere mantenute le caratteristiche costruttive antiche, usati materiali tradizionali locali e colori adeguati all'ambiente. Nella attuazione degli interventi sopracitati dovrà essere prevista la demolizione degli elementi in contrasto con l'ambiente e di superfetazioni di epoca recente che risultino privi di valore artistico; e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati negli elaborati del Piano delle Regole. L'attuazione degli interventi può avvenire, salvo quando diversamente precisato nelle presenti norme, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento alle modalità di intervento previsti per gli edifici ed alle prescrizioni specifiche. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, possono essere attivati con Piano di Recupero con atto d'obbligo finalizzato ad equilibrare la dotazione di servizi per il comune. Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con conservazione del tipo o di parti individuate (senza demolizione e ricostruzione) possono essere realizzati tramite Permesso di costruire semplice o DIA con atto d'obbligo ove ne ricorra la necessità. . > 14 Gradi di intervento Le tavole del Piano delle Regole identificano il grado di intervento cui assoggettare i diversi immobili esistenti. I gradi di intervento specificano le modalità di intervento ammesse secondo l'articolazione riportata nel presente articolo. . > 14.4 Grado 3. Ristrutturazione edilizia Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli "rivolti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, ove non espressamente autorizzato dalle tavole di individuazione dallo strumento urbanistico, sono vietati quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente. L'eventuale demolizione e ricostruzione potrà essere autorizzata esclusivamente con permesso di costruire convenzionato che nella progettazione ponga particolare cura affinché non venga deturpato l'ambiente, venga salvaguardato sia l'azzonamento morfologico che i caratteri compositivi delle cortine edilizie di valore, vengano rispettate le tipologie tradizionali locali per le facciate e per le strutture, conservando gli eventuali motivi architettonici pregiati esistenti.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	vedasi N.T.A. del PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento su due piani, in centro storico loc. Lavina.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione LAVINA, Frazione LAVINA n. 7**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcuni lievi discordanze riscontrate tra la scheda catastale, il permesso di costruire in sanatoria e lo stato di fatto, in particolare altezza dei locali, conformazione aperture, conformazione scala interna. Tuttavia le difformità riscontrate non incidono sul classamento.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per corretta rappresentazione

Descrizione delle opere da aggiornare: vedasi difformità

Oneri di regolarizzazione	
variazione catastale	€ 400,00
diritti catastali	€ 50,00
Totale oneri: € 450,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: indicazione dei piani dell'EP discordante dalla planimetria catastale dell'u.i.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS 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: ATTENZIONE: ERRONEA INDICAZIONE SUBALTERNI PARTI COMUNI NELLA TRASCRIZIONE . DA TRASCRIZIONE:

BENI COMUNI NON CENSIBILI INDIVIDUATI NEL CATASTO DEI FABBRICATI (N.C.E.U.), FOGLIO 23, CON I MAPPALI:

286 SUBALTERNO 1: CORTILE, COMUNE AI SUBALTERNI DA 4 A 9; 286 SUBALTERNO 2: SCALA, COMUNE AI SUBAL-

TERNI 6 E 7; 286 SUBALTERNO 3: INGRESSO, COMUNE AI SUBALTERNI 8 E 9.

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

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/09/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 80.000,00; Importo capitale: € € 40.000,00; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/11/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 80.000,00; Importo capitale: € € 40.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 23/01/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/08/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € € 85.461,00; Importo capitale: € € 76.168,22.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito

di OMISSIS in data 27/12/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento su due piani, in centro storico loc. Lavina

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 su due piani, in centro storico loc. Lavina
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vedeseta (BG), Frazione LAVINA n. 7
 non noti

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
 Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nessun condominio dichiarato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTE

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 noto

Avvertenze ulteriori: non noti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento su due piani, in centro storico loc. Lavina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si considera fino ad uno spessore massimo di 50 cm delle murature perimetrali ed interne portanti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano S1- zona giorno	sup lorda di pavimento	30,50	1,00	30,50
Piano T - zona notte	sup lorda di pavimento	29,80	1,00	29,80
Piano S1 - cantina	sup lorda di pavimento	26,75	0,10	2,68
		87,05		62,98

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**

Non necessita di divisione

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero****Opponibilità ai terzi: SI**

Note: effettuato accesso forzoso, al momento dell'accesso erano presenti alcuni arredi

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

La stima è del tipo parametrica semplificata, ottenuta attribuendo all'immobile un valore a mq di superficie commerciale in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

La valutazione è stata ottenuta tramite la consultazione dei valori OMI e di siti e bollettini accreditati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Veduggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI - 2022 semestre 2

Listino F.I.M.A.A. Bergamo 2022

sito web Immobiliare.it e altri;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - VEDESETTA Fascia/zona: Centrale/CEN-

TRO ABITATO Codice zona: B1

Anno 2022 - Semestre 2

Abitazioni civili - Normale - €/mq 700/850

Abitazioni di tipo economico - Normale - €/mq 630/740

Listino F.I.M.A.A. Veduggio 2022

Appartamenti Nuovo cl.A (fino a 5 anni) - €/mq 1.400/1.600

Appartamenti Recenti (da 5 a 20 anni) - €/mq 900/1.200

Appartamenti Datato (da 20 a 40 anni) - €/mq 500/800

Appartamenti Da Ristrutturare (oltre 40 anni) - €/mq 250/400

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento su due piani, in centro storico loc. Lavina. Abitazione di tipo economico [A3]****Veduggio (BG), Frazione LAVINA n. 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.115,20.

La valutazione tiene conto della posizione al di fuori del centro abitato di Veduggio, essendo localizzato in frazione Lavina, inoltre l'u.i. non è riscaldata e soffre di gravi problemi di umidità diffusa e di risalita su tutte le pareti del piano seminterrato. Il bagno è praticamente interrato. Da verificare la presenza di vespaio.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano S1- zona giorno	30,50	€ 500,00	€ 15.250,00



Piano T - zona notte	29,80	€ 500,00	€ 14.900,00
Piano S1 - cantina	2,68	€ 500,00	€ 1.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.490,00
Valore corpo			€ 15.115,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.115,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.115,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento su due piani, in centro storico loc. Lavina	Abitazione di tipo economico [A3]	62,98	€ 15.115,20	€ 15.115,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.511,52
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.950,00
arrotondamento	€ -53,68
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 9.600,00
Valore diritto e quota	€ 9.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.600,00
---	------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La cessione del fabbricato, nello stato di fatto, essendo di proprietà di privati "persone fisiche" è esente da iva ai sensi del D.P.R. 633/72 e s.m.i.

Allegati

- documentazione fotografica
- estratti google maps di inquadramento
- visure catastali
- estratto di mappa catastale, planimetrie ed elaborato planimetrico
- risultanze d'ispezione ipotecaria completa di note
- estratto di PdR (PGT comunale) planimetria, legenda e NTA
- concessioni edilizie ed elaborati grafici allegati all'ultima variante
- certificato di stato civile esecutato/i

31-07-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Zamboni

