



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 124/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago
Codice fiscale: CLNSRG59B20A794Y
Studio in: Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo
Telefono: 035-260627
Fax: 035-4326023
Email: colnago.s@virgilio.it
Pec: sergio.colnago@archiworldpec.it



Beni in **Castel Rozzone (BG)**
Località/Frazione
via San Carlo Borromeo 7

INDICE

Lotto: 001 - ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: ABITAZIONE con cantina	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: ABITAZIONE con cantina	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: ABITAZIONE con cantina	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: ABITAZIONE con cantina	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: ABITAZIONE con cantina	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: ABITAZIONE con cantina	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: ABITAZIONE con cantina	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi	13
Adegamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2024 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago

Data nomina: 19-03-2024

Data giuramento: 21-03-2024

Data sopralluogo: 15-07-2024

Cronologia operazioni peritali: In data 03-05-2024: istanza di accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Rozzone-Bg, protocollata al n. 10326. In data 13-05-2024 richiesta di proroga di consegna della perizia, poiché impossibilitato ad accedere all'immobile a seguito della rinuncia del custode. In data 21-05-2023 il G.E. revoca la nomina del custode giudiziario e nomina altro custode giudiziario; proroga il termine di deposito della perizia di ulteriori giorni 60 decorrenti dalla scadenza del precedente termine; revoca l'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per il 03.07.2024 e fissa in sua sostituzione l'udienza del 09.10.2024, ore 10.00. In data 23-05-2024: contatto telefonico e via mail con il nuovo Custode per definizione della data e della modalità del sopralluogo. In data 15-07-2024: accesso alle unità immobiliari oggetto di perizia con il custode per presa visione dei luoghi, verifica stato di fatto e rilievo fotografico. In data 16-07-2024: accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'Ufficio tecnico di Castel Rozzone. In data 19/07/2024 ispezioni ipotecarie.



Beni in **Castel Rozzone (BG)**
via San Carlo Borromeo 7



Lotto: 001 - ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castel Rozzone (BG) CAP: 24040, via San Carlo Borromeo 7

Note: Bilocale al piano secondo con cantina al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 1743, subalterno 57, scheda catastale COSTITUZIONE del 30/10/1998 in atti dal 30/10/1998 (n. C02930.1/1998), indirizzo via San Carlo Borromeo snc, piano 2-S1, comune Castel Rozzone, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 57 mq, escluse aree scoperte: 57 mq, rendita € 271,14 euro

Derivante da: Atto del 29/12/2003 Pubblico ufficiale CATRI RAFFAELE Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 603472 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1072.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/01/2004.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vedasi capitolo Avvertenze.

Confini: Appartamento: a nord, est e ovest altra unità immobiliare, a sud affaccia su strada. Cantina: a est e ovest altra unità immobiliare, a sud terrapieno, a nord corridoio comune.

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

C'è corrispondenza.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare in oggetto si colloca nel cuore del centro abitato del Comune di Castel Rozzone, a 150 metri dal Municipio e a 70 m dalla Chiesa parrocchiale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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: Municipio (buono), Bar/Ristoranti (buono), Polizia locale (buono), Farmacia (buono), scuola dell'Infanzia (buono), Scuola elementare e medie (buono), Negozi di vicinato (suff)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Bassa bergamasca.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Bernardo Abate; Chiesa dei morti del Contagio.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio Bg 22 km, Ferrovia Stazione Treviglio 8 km, Sp 42 3 km, Autobus Arcene 3,6 km



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **ABITAZIONE con cantina**

L'edificio, a tre piani fuori terra ed uno interrato, in cui si colloca il compendio in oggetto è stato realizzato ex novo sul lotto su cui una vecchia rurale "cascina Maser". L'impianto morfologico è ad U con corte interna e porticato esterno. Oggi l'edificio ha denominazione Condominio "Corte Primavera".

Vi si accede da strada comunale, quindi da porticato del piano terra su cui affaccia l'ingresso condominiale della scala A, che corrisponde al civico 7 e da dove si può giungere al piano secondo all'ingresso dell'unità immobiliare in questione.

Essa è un appartamento che si compone di due vani adibiti uno a soggiorno/cucina e l'altro a camera con interposto disimpegno e bagno finestrato.

Le finiture sono di medio-bassa qualità (pavimenti in ceramica) ed è areato secondo le norme igienico-sanitarie. I serramenti in legno non hanno vetrocamera. Il riscaldamento è autonomo a metano con radiatori in alluminio. Ha un'altezza interna di 2,70 m.

La cantina, rifinita al rustico, fa parte del compendio ed è raggiungibile dalla stessa scala condominiale che conduce al piano interrato (l'ascensore non è presente). Essa è dotata di illuminazione elettrica.

Superficie complessiva di circa mq **56,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1996-1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: fg 2 mapp.1743, sub 57; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Scarse condizioni manutentive; presenza di muffe e condense da scarsa areazione; serramenti da ristrutturare.

Caratteristiche descrittive

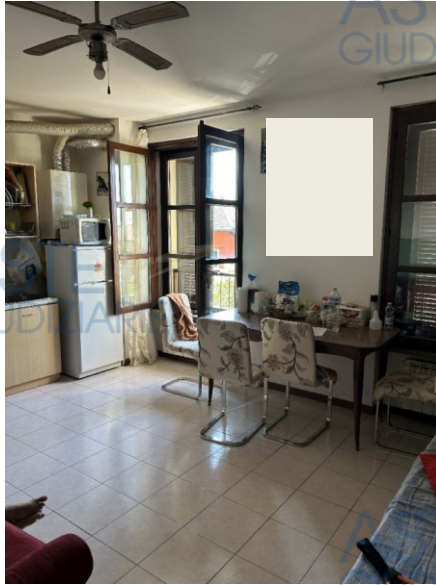
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindato condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: in c.a. rivestite in marmo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio

	condizioni: sufficienti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: da verificare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: da collaudare Note: La caldaia non è mai stata mantenuta.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo con caldaia a metano
<i>Stato impianto</i>	in uso
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 721/96 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione 2°lotto funzionale, Piano di recupero "Corte Maser"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/10/1996 al n. di prot. 721

Numero pratica: 39/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E n. 513/93 e n. 721/96

Per lavori: Costruzione 2°lotto funzionale, Piano di recupero

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/01/1999 al n. di prot. 164

Rilascio in data 13/04/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/03/2010 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Comunicazione Fine lavori protocollata in data 29/10/1999 al n. 4212. Si specifica che è necessario presentare segnalazione certificata di agibilità.

Numero pratica: 36/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione Marciapiede

Oggetto: OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castel Rozzone (BG) CAP: 24040, via San Carlo Borromeo 7

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si specifica che non è mai stata rilasciata Agibilità, pertanto occorre presentare Segnalazione certificata di agibilità (SCA).

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCA

Oneri di regolarizzazione	
costo definito per ordine di grandezza per spese tecniche, sanzioni e oneri per circa:	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Note: Si precisa che ex art. 24, comma 3 del d.P.R. 380/01 la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità nel termine di 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 euro a 464 euro (si rimanda all'Ufficio tecnico del Comune di Castel Rozzone per i dettagli).

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: ABITAZIONE con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castel Rozzone (BG) CAP: 24040, via San Carlo Borromeo 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 19 del CC del 8/7/2011
Zona omogenea:	Ambiti per insediamenti prevalentemente residenziali- Ambito B2 Completamento residenziale- volume esistente con l'esclusione dalla possibilità di insediamento di nuovi esercizi pubblici
Norme tecniche di attuazione:	Ex art. 35 NTA: si indica in particolare che: -le destinazioni ammesse sono la residenza e destinazioni complementari ad essa. - "gli ambiti B2 sono esclusi ai sensi dell'art. 65 comma 1bis della L.R. 12/2005 in applicazione dell'art.1, comma 7, della L.R. 15 del 15/07/1996 dalla possibilità di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti così come definito al capo primo artt. 63 e 64 della citata L.R. 12/2005." -"Gli elementi esterni degli impianti di condizionamento possono essere collocati esclusivamente o lato corte o nell'altezza del parapetto di eventuali balconi o logge". -"Per questi ambiti è consentito effettuare ampliamenti pari, in termini volumetrici, alla volumetria generata dalla slp del vano scale da considerarsi in proiezione ortogonale una sola volta, indipendentemente dai numeri dei piani, moltiplicata per un'altezza virtuale di metri 3, a condizione che vengano rispettati l'altezza massima e il rapporto di copertura previsto dalle presenti Norme. La Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 11 PR) si applica come indicazione in questi ambiti

limitatamente a: 1) finitura delle superfici murarie di facciata 2) coperture 3) pavimentazioni 4) zoccolature Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori (Allegato D) dell'elaborato 10aPR. I pubblici esercizi all'interno dell'ambito B2 che stipulano convenzioni con il Comune per la fornitura gratuita di servizi di catering e/o rinfreschi per feste, attività benefiche, commemorazioni ed eventi per almeno 100 coperti per due volte all'anno possono chiudere con elementi metallici apribili e vetrati gli spazi che già occupano con strutture aperte all'interno del lotto di competenza, previo accordo di tutte le proprietà aventi titolo. Tali interventi sono soggetti a presentazione e approvazione di Titolo abilitativo convenzionato con progetto dettagliato del manufatto e del suo inserimento nel contesto urbano. In questa fattispecie tale manufatto non costituisce volume ai fini della verifica del volume esistente. Nel caso in cui i pubblici esercizi intendano stipulare convenzioni di cui sopra, ma non occupino parte del suolo di proprietà con strutture aperte, già alla data di adozione del Piano, possono presentare Titolo abilitativo con le caratteristiche di cui sopra prevedendo una occupazione di suolo massima pari a 1/3 della superficie libera del lotto medesimo. Anche per essi vale il previo accordo di tutte le proprietà aventi titolo. Negli ambiti B2 individuati con apposita perimetrazione nell'elaborato 8PR anche in considerazione degli studi effettuati sul sistema commerciale e della particolare caratteristica dell'area centrale del Comune, è esclusa la possibilità di insediamento di nuovi pubblici esercizi".	
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio:
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi sopra.
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	Altezza esistente
Volume massimo ammesso:	Vedasi sopra.
Residua potenzialità edificatoria:	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: ABITAZIONE con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castel Rozzone (BG) CAP: 24040, via San Carlo Borromeo 7

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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/01/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale:

€ 80000; Note: Si specifica che questa ipoteca ha formalità di riferimento n.OMISSIS, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 10/07/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 62034,72; Importo capitale: € 31017,36; Note: Atto amministrativo per OMISSIS. Si specifica che OMISSIS è creditore intervenuto nella presente procedura con istanza depositata agli Atti il giorno 25/06/2024 per un credito di 47.280,33 €.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 02/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/03/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/01/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 80000; Note: Trattasi di IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE con cantina

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: ABITAZIONE con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Carlo Borromeo 7

Non sussistono.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 600,00 Euro, riscaldamento escluso.

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: 2.249,56 Euro consuntivo anni precedenti + anno in corso totale 597,85 Euro: totale da versare: 2.847,41 Euro 9,45 mill per spese generali 11,12 mill per spese di manutenzione 161,67 mill per scala A

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: ABITAZIONE con cantina

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. La superficie indicata è stata ricavata dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto e le planimetrie di progetto depositate agli Atti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
Appartamento	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
		56,00		51,98

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.

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: II-2023

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 950

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

UNICO LOTTO

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo comparativo di stima degli immobili, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti, che influiscono sulla formazione della stima stessa, 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 degli immobili. Nella valutazione delle unità immobiliari 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 degli immobili e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato immobiliare; si è preso inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte.

In considerazione della centralità, combinata alle condizioni manutentive dell'unità immobiliare, si considera congruo un valore di stima di 900,00 €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Castel Rozzone;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Castel Rozzone;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore Casa e Terreni, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2023.

Listino dei prezzi degli immobili, F.i.m.a.a., Provincia di Bergamo, ed. 29, 2023.

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate- Comune di Ugnano, zona periferica-Basella, anno 2023, II semestre;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per abitazioni NON RECENTI (15-40 anni): valori compresi tra 700,00 €/mq e 900,00 €/mq (RIF. Valore Casa e Terreni, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2023).



Altre fonti di informazione: FIAIP, Osservatorio Valori immobili Provincia di Bergamo, 2023;

www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliare);

www.cercacasa.it (annunci FIAIP).



12.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Castel Rozzone (BG), via San Carlo Borromeo 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.782,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina	1,98	€ 900,00	€ 1.782,00
Appartamento	50,00	€ 900,00	€ 45.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.782,00
Valore corpo			€ 46.782,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.782,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.782,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	51,98	€ 46.782,00	€ 46.782,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00



Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 44.782,00

Valore diritto e quota

€ 44.782,00



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 44.782,00





Allegati

Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2 - PLANIMETRIE

Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (visure e ispezioni ipotecarie)

Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE

4.1 Estratto del Piano delle Regole di Pgt con legenda

4.2 Certificato di residenza e stato di famiglia

4.3 Pratiche edilizie

Altri Allegati al fascicolo:

-Perizia_124_2024_ei_privacy

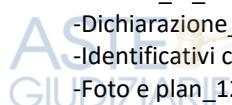
-Succinta-perizia_124_2024_ei

-Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari_124_2024_ei

-Dichiarazione_trasmissione_perizia_124_2024_ei

-Identificativi catastali beni periziati_124_2024_ei

-Foto e plan_124_2024_ei



19-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Colnago

