

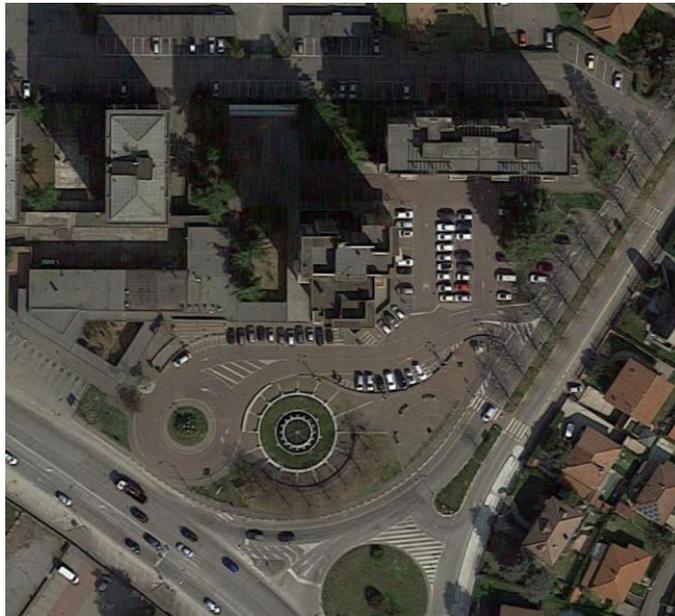
# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 254/2021**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Panzeri  
**Codice fiscale:** PNZCST71R26F205I  
**Studio in:** via Locatelli 7/A - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035 0787780  
**Email:** studio@cristianopanzeri.archi  
**Pec:** c.panzeri@archiworldpec.it

Beni in **Verdellino (BG)**  
Località/Frazione  
Piazza Affari, 20

**INDICE****Lotto: 001 - Abitazione e cantina**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A - Abitazione .....	5
Corpo: B - Cantina .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: A - Abitazione .....	6
Corpo: B - Cantina .....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: A - Abitazione .....	9
Corpo: B - Cantina .....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: A - Abitazione .....	10
Corpo: B - Cantina .....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: A - Abitazione .....	10
Corpo: B - Cantina .....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo: A - Abitazione e B - Cantina .....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	11
Corpo: A - Abitazione .....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: A - Abitazione .....	12
Corpo: B - Cantina .....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
Corpo: A - Abitazione .....	13
Corpo: B - Cantina .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13

Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15-06-2022 alle 10:10

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Panzeri

**Data nomina:** 17-07-2021

**Data giuramento:** 26-07-2021

**Data sopralluogo:** 21-10-2021

**Cronologia operazioni peritali:** - Sopralluogo presso l'immobile, in data 21/10/2021, nel corso del quale ho compiuto il rilievo della sola abitazione, preso visione degli stessi, scattato molteplici fotografie, nonché accertato la tipologia costruttiva, la consistenza materica, il grado di finitura e lo stato di conservazione. Non è stato possibile visionare la cantina a piano interrato in quanto l'esecutato non era provvisto delle chiavi di accesso; - trasmissione della richiesta di accesso atti al Comune di Verdellino, in data 29/12/2021; - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) in modalità telematica, attraverso il servizio "SISTER", per reperire: a) catasto: estratto mappa, visure storiche -sia al catasto terreni che catasto fabbricati- planimetria degli immobili; b) conservatoria: visura delle formalità presenti negli immobili. Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia; - comunicazione all'Agenzie dell'Entrate per verifica esistenza contratti di locazione in capo all'esecutato, relativamente agli immobili oggetto di stima; - contatto con notaio per l'acquisizione degli atti di acquisto degli immobili da parte dell'esecutato; - correzione delle planimetrie catastali, eseguita con procedura Docfa; - e in generale qualsiasi altra attività derivante dell'esecuzione di quanto nel prosieguo relazionato.

Beni in **Verdellino (BG)**  
Piazza Affari, 20

## Lotto: 001 - Abitazione e cantina

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Affari, 20**

Note: Trattasi di abitazione a piano quarto, accessibile da vano scala comune condominiale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], foglio 3, particella 933, subalterno 716, indirizzo Piazza degli Affari, 20, piano 4, comune L752, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 95 mq, rendita € € 296,96

Confini: A partire da nord e in senso orario: strada pubblica, strada pubblica e parcheggio pubblico, unità immobiliare di altra proprietà, vano scala condominiale

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento non corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, in quanto è stata necessaria una denuncia di variazione inoltrata all'ente per la regolarizzazione delle difformità riscontrate che ha comportato inoltre la divisione tra appartamento e cantina, costituendo due nuovi subalterni, così come previsto da una recente circolare dell'Agenzia delle Entrate. Dati catastali riportati nell'atto di pignoramento: - fg. 3 mapp. 933 sub. 8 cat. A/3 cl. 2, consist. 5 vani, sup. catastale 97 mq, rend. € 296,96

**Identificativo corpo: B - Cantina.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Affari, 20**

Note: Trattasi di cantina a piano interrato, accessibile da vano scala comune condominiale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], foglio 3, particella 933, subalterno 717, indirizzo Piazza degli Affari, 20, piano S1, comune L752, categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, superficie 6 mq, rendita € € 8,47

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

Vedasi quanto esplicitato per il corpo A.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto di procedura sono posti nel Comune di Verdellino (BG), centro abitato di medie di-

mensioni. Il comune si trova nella pianura centrale bergamasca e dista circa 13 chilometri in direzione sud rispetto al capoluogo orobico; confina a nord con Levate, a est con Verdello e Pognano, a sud con Zingonia e a ovest con Osio Sotto. L'edificio è situato in zona periferica, all'estremità ovest del centro abitato, in prossimità del confine con il Comune di Osio Sotto.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con disco orario.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio postale, Centro sportivo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 650 m

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

I beni oggetto di perizia fanno parte di un edificio denominato "Condominio Grattacielo".

Il fabbricato ricomprendente le unità immobiliari oggetto di stima, si affaccia su Piazza Affari dalla quale avvengono sia l'accesso carrabile che pedonale, ha pianta irregolare ed è elevato a quindici piani fuori terra, con autorimesse pertinenziali e locali accessori situati a piano interrato. Il piano terra dell'edificio risulta a destinazione commerciale e terziaria mentre i restanti piani sono a destinazione residenziale.

L'immobile ha caratteristiche e finiture di tipo economico-popolare anche correlate all'epoca di costruzione (fine anni 60) e come in seguito descritte.

Superficie complessiva di circa mq **103,11**

E' posto al piano: Quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20, Piazza Affari; ha un'altezza utile interna di circa m. varie, vedasi elaborato grafico di rilievo e consistenza (Doc.2)

L'intero fabbricato è composto da n. 16 piani complessivi di cui fuori terra n. 15 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di appartamento posto al piano quarto, con triplice affaccio ovest-nord-est, che consta nello specifico di: soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola, unico bagno, ripostiglio oltre che disimpegno centrale.

Sono pertinenza dell'abitazione un terrazzo in lato est, accessibile dal soggiorno e un balcone in lato nord accessibile dalla cucina.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco civile e/o gesso;

- bagno dotato di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con relativo box.

Si evidenzia infine la presenza dell'arredamento e di suppellettili presumibilmente di proprietà dell'esecutato.

In generale l'abitazione si presenta in scarso, per non dire precario, stato di conservazione.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>non verificato</b> condizioni: <b>non verificato</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>interna</b>

	servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Vano scala condominiale
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>non verificate</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno con vetro semplice</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonaco tintecciato e cartongesso</b> condizioni: <b>pesime</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>non verificata</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non verificata</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificata</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>non verificata</b> condizioni: <b>non verificate</b> conformità: <b>non verificata</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non verificata</b> condizioni: <b>non verificate, presumibilmente da ristrutturare</b> conformità: <b>non verificata</b>

<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>non verificata</b> rete di distribuzione: <b>non verificata</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>non verificata, presumibilmente da ristrutturare</b> conformità: <b>non verificata</b>
----------------	--

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	presumibilmente 1969
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità non nella disponibilità dell'occupante. Non è stata nemmeno ritrovata con l'accesso atti presso la P.A.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato con radiatori
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	presumibilmente 1969
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità non nella disponibilità dell'occupante. Non è stata nemmeno ritrovata con l'accesso atti presso la P.A.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	Impianto antincendio esistente solo sulle parti comuni condominiali. Rimane comunque da verificare la conformità alla norme cogenti.
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B - Cantina**

Per la descrizione del complesso immobiliare si rimanda a quanto esplicitato per il corpo A.

Superficie complessiva di circa mq **5,56**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20, Piazza Affari; ha un'altezza utile interna di circa m. Non verificata (sulla planimetria catastale è indicata un'altezza di 3,50 m)

L'intero fabbricato è composto da n. 16 piani complessivi di cui fuori terra n. 15 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di cantina a piano interrato di modeste dimensioni, accessibile dal disimpegno comune condominiale mediante porta a battente in ferro.

Si segnala che non è stato possibile accedere alla cantina in quanto l'esecutato non è in possesso delle chiavi. Non ho potuto, quindi, verificare le dimensioni del locale, le finiture interne e l'eventuale presenza di attrezzature e suppelletili.

Per la valutazione della consistenza ho fatto riferimento alla planimetria catastale in atti e a quella di impianto.

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: scarse

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Affari, 20**

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/05/1965 al n. di prot. 397

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e B - Cantina

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### **Identificativo corpo: A - Abitazione.**

##### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Affari, 20**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stato possibile visionare gli elaborati grafici compiegati alla licenza precedentemente citata in quanto il Comune di Verdellino ha comunicato che non risulta alcuna pratica archiviata relativa al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia. Pertanto la verifica della conformità edilizia è stata effettuata sulla base della scheda catastale d'impianto acquisita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate da una visurista di mia fiducia. La planimetria suddetta presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto realizzato ed in particolare: - diversa dimensione della cucina con realizzazione di tavolato divisorio con la zona ingresso; - mancata realizzazione del tavolato divisorio tra il soggiorno e il disimpegno; - formazione di n.2 camere da letto in luogo dell'unica rappresentata con relativa realizzazione di tavolato divisorio; - realizzazione nel bagno delle canne fumarie e sopralzo di porzione della pavimentazione; - realizzazione di controsoffitti nel soggiorno. Si segnala inoltre che non risulta depositata la richiesta di agibilità ovvero l'agibilità stessa.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria e S.C.I.A. di agibilità

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi elenco difformità sopra citate

Oneri di regolarizzazione	
<i>C.I.L.A. in sanatoria per regolarizzazione opere interne (costi tecnici compresa cassa previdenziale ed al netto dell'I.V.A.+ oblazione)</i>	€ 2.000,00
<i>S.C.I.A. di agibilità (costi tecnici compresa cassa previdenziale ed al netto dell'I.V.A. e dei diritti comunali+oblazione), nell'ipotesi in cui si riesca a reperire tutta la documentazione tecnica del caso, in particolare la certificazione degli impianti ed il collaudo strutturale</i>	€ 2.600,00
<b>Totale oneri: € 4.600,00</b>	

Note: Si precisa però che risulta fondamentale per la presentazione della S.C.I.A. di agibilità reperire le certificazioni degli impianti, il collaudo delle opere strutturali e quant'altro richiesto dalla normativa. Qualora non si dovessero reperire codesti documenti, ai costi tecnici di cui sotto, andranno aggiunti quelli dei soggetti tutti e delle eventuali opere necessarie all'ottenimento delle certificazioni/collaudi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

##### **Identificativo corpo: B - Cantina.**

##### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Affari, 20**

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: A - Abitazione.

##### Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Affari, 20

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 21 del 25/06/2021
Ambito:	Territori urbanizzati
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto urbano da consolidare (art. 17)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

##### Identificativo corpo: B - Cantina.

##### Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Affari, 20

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 21 del 25/06/2021
Ambito:	Territori urbanizzati
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto urbano da consolidare (art. 17)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

##### Identificativo corpo: A - Abitazione.

##### Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Affari, 20

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere in difformità sono state aggiornate con variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e per divisione tra abitazione e cantina (prot. BG0049235 del 15/014/2022).

Oneri di regolarizzazione	
<i>Variazione catastale eseguita dal consulente, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate</i>	€ 700,00
<b>Totale oneri: € 700,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - Cantina.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Affari, 20**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al 29/12/1970. In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/12/1970 al 16/09/1993. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1993 al 04/11/1994. In forza di Costituzione società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/11/1994 al 09/10/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/10/2000 al 26/05/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e B - Cantina

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2006 ai nn. OMISSIS in data 12/06/2006 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2008 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 03/07/2009 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 10/05/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e B - 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: A - Abitazione**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Piazza Affari, 20**

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A - Abitazione****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Piazza Affari, 20****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Gestione preventiva 01/06/2021 - 31/05/2022 (compresi saldi precedenti) pari ad € 54.814,43**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Con riferimento all'atto di compravendita stipulato dal notaio dott.ssa Guerra Simona in data 26/05/2006, rep. 10399, racc. 4649, si segnala che le unità immobiliari partecipano alla comproprietà degli enti e vani comuni. Sempre nell'atto succitato non vengono indicati i millesimi di proprietà.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso al disimpegno condominiale ove sbarca l'ascensore avviene da una rampa non servita da servo-scala, inoltre, a prima vista l'ascensore condominiale risulta non idoneo.**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**Identificativo corpo: B - Cantina****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdellino (BG), Piazza Affari, 20****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi quanto esplicitato per il corpo A.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Vedasi quanto esplicitato per il corpo A.**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: A - Abitazione**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	92,07	1,00	92,07
Terrazzo	sup lorda di pavimento	9,05	0,30	2,72
Balcone	sup lorda di pavimento	1,99	0,30	0,60
		<b>103,11</b>		<b>95,38</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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 930

**Identificativo corpo: B - Cantina**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	5,56	0,35	1,95
		<b>5,56</b>		<b>1,95</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****11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A - Abitazione****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Piazza Affari, 20****Occupato** da OMISSIS

Note: Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, hanno evidenziato che all'attualità non vi è annotato alcun contratto di locazione in essere riguardante gli immobili oggetto di stima.

**Identificativo corpo: B - Cantina****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Verdellino (BG), Piazza Affari, 20****Occupato** da OMISSIS

Note: Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, hanno evidenziato che all'attualità non vi è annotato alcun contratto di locazione in essere riguardante gli immobili oggetto di stima.

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

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità simili in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Verdellino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2021 (da ristrutturare)  
valore minimo €/mq 150  
valore massimo €/mq 300  
pertanto valore medio €/mq 225

Listino Case e Terreni 2021 (da ristrutturare)  
valore minimo €/mq 400  
valore massimo €/mq 600  
pertanto valore medio €/mq 500;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

## 12.3 Valutazione corpi:

### A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3] Verdellino (BG), Piazza Affari, 20

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.695,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	92,07	€ 500,00	€ 46.035,00
Terrazzo	2,72	€ 500,00	€ 1.360,00
Balcone	0,60	€ 500,00	€ 300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.695,00
Valore corpo			€ 47.695,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.695,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.695,00

### B - Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2] Verdellino (BG), Piazza Affari, 20

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 975,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	1,95	€ 500,00	€ 975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 975,00
Valore corpo			€ 975,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 975,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 975,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	95,38	€ 47.695,00	€ 47.695,00
B - Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,95	€ 975,00	€ 975,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.300,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.300,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 36.069,50
Valore diritto e quota	€ 36.069,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 36.069,50</b>
---	--------------------

**Allegati**

- doc. 1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
- doc. 2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
- doc. 3 - Documentazione fotografica;
- doc. 4 - Documentazione catastale pregressa;
- doc. 5 - Documentazione catastale successiva alla variazione apportata;
- doc. 6 - Stralcio strumento urbanistico vigente per il Comune di Verdellino;
- doc. 7 - Comunicazione Comune di Verdellino in merito all'accesso atti;
- doc. 8 - Atto d'acquisto a firma notaio Simona Guerra;
- doc. 9 - Ispezioni ipotecarie;
- doc. 10 - Comunicazione Agenzia delle Entrate in relazione ai contratti d'affitto;
- doc. 11 - Documentazione condominiale inviata dall'amministratore.

11-05-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cristiano Panzeri**