

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa [REDACTED]



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Osvaldo Monti
Codice fiscale: MNTSLD41M06A794S
Studio in: Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo
Telefono: 035 242225
Email: segreteria@architettimontiasociati.it
Pec: osvaldo.monti@archiworldpec.it

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**

Località/Frazione

via Gorizia n° 1/a

INDICE**Lotto: 001 - Abitazione al 1°p**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A	5
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	14
Adeguamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa [REDACTED]
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2024
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Osvaldo Monti
Data nomina: 11-12-2023
Data giuramento: 20-12-2023
Data sopralluogo: 06-02-2024

Cronologia operazioni peritali:

19.12.23 - visure telem. all'Ag. Entrate / Territorio per acquisire mappa, planim.e visura di partita;
19.12.23 - ispezione ipotecaria telematica al nome [REDACTED] e all'U.I. oggetto di Proc.;
22.12.23 - istanza di accesso agli atti al Com.di Fara Gera d'Adda nonchè visura telematica del PGT - P.d.Regole dell'area sulla quale insiste il Fabbr.;
06.02.24 - soprall. a Fara Gera d'Adda per accesso all'abitazione; a seguire l'accesso all'Uff.Tecnico del Comune per visura Pratiche Edilizie;
13.02.24 - accesso al Comune di Fara Gera d'Adda per esame ulteriore documentaz. edilizia;
06.03.24 - Docfa con stesa e deposito della nuova planim. abitazione al 1°p.;
08.03.24 - stesa della Relazione.

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
via Gorizia n° 1/a

Lotto: 001 - Abitazione al 1°p

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gorizia n° 1/a

Note: fa parte di piccola palazzina racchiudente 7 abitazioni realizzata con tipologie e rifiniture tipiche dell'epoca di costruzione risalente agli anni 1969/1973

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: defunta

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio MM/1, particella 771, subalterno 3, indirizzo via Gorizia n.1/a, piano 1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 90, rendita € € 322,79

Derivante da: come indicato nel rogito 26.11.1973 qui compiegato (doc.7.3)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 112,01

Confini: abitazione: a sud, est ed ovest prospetto su area scoperta al mp.771, a nord con vano scala cond.le ed altra proprietà.

Note: L'area scoperta al mp.771 che attornia il fabbr. su tutti i lati risulterebbe non di uso comune ma di altro soggetto. Al vano scala cond.le che conduce all'U.I. oggetto di procedura si accede dalla via Gorizia n.1/a attraverso la striscia di cortile/marciapiedi, così come dichiarato nell'atto a rep.n.5234 del 26.11.1973 not. [REDACTED] di cui alla nota di trascrizione qui allegata (doc.7/3).

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

quanto indicato nell'atto di Pignoramento corrisponde alla situazione catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La palazzina racchiudente le U.I. in esame è ubicata nell'immediata periferia nord del centro storico di Fara Gera d'Adda ma all'interno del centro abitato. E' attorniato da altri edifici pressochè simili a prevalente destinazione residenziale.

Caratteristiche zona: centrale - periferica 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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali-residenziali

Importanti centri limitrofi: Trezzo d'Adda e Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'Adda.

Attrazioni storiche: Villaggio Crespi d'Adda a Capriate, Centro storico Treviglio.

Principali collegamenti pubblici: autopulman da Bergamo km 27 e da Treviglio km 10

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

La U.I. in esame rappresentata dalla sola abitazione è ricavata in una palazzina elevata a 3p.f.t. e racchiudente 7 abitazioni con relativi accessori.

E' stata realizzata in parziale difformità alla Licenza di Edilizia n°48/43 del 28.08.69 e resa abitabile con certificato 14.06.1973 e con decorrenza in pari data.

L'abitazione in esame è costituita da:

- da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, n.2 camere, bagno e piccolo ripostiglio, nonché ampio balcone nell'angolata sud/est;

A detta unità competono per quota millesimale le parti comuni come per legge ed in particolare il vano scala che si dirama dal piano terra sino al 3° piano.

L'abitazione non avrebbe alcun titolo sulle aree scoperte pertinenziali.

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: 1° piano

L'edificio è stato costruito nel: 1963-1964 e poi man mano ampliato e sopra elevato sulla base delle autorizzazioni qui compiegate (doc.9)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,96-3,00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione correlato alla sua età.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: appaiono buone Note: protetto da barriera in acciaio verniciato a disegno semplice. Vi è installato tendone da sole, tra l'altro rotto.
Copertura	tipologia: a falde materiale: tegole in laterizio su struttura comunque condizioni: appaiono buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone correlate all'età Note: pedate e alzate gradini e pianerottoli con rivestimento in marmo e le rampe sono protette da idonea barriera in acciaio a disegno semplice
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: appaiono buone
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio condizioni: appaiono buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: appaiono buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: battenti materiale: pino di Svezia lucidato con specchiature a vetro-camera protezione: tapparelle

	<p>materiale protezione: pvc (tapparelle)</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: Alcune aperture sono protette anche da un 2° serramento in alluminio con specchiatura a vetro semplice</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: legno tamburato mogano lucidato</p> <p>condizioni: buone</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: tegole di laterizio</p> <p>coibentazione: non accertabile</p> <p>condizioni: appaiono buone</p> <p>Note: converse, cantonali e canali in lamiera con i relativi pluviali di scarico acque meteoriche.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: intonaco al civile rifinito con intonachino a colore</p> <p>coibentazione: inesistente</p> <p>condizioni: buone</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: in parte in cls ed in parte a ghiaietto delimitate da iuole</p> <p>condizioni: buone correlate all'età</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: ceramica</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: La zona giorno ed il bagno con pavimento in ceramica e le camere con pavimento a listelli di Rovere a spina di pesce, balcone con tessere di gres rosso alternate con tozzetti bianchi.</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: intonacati al civile e tinteggiati</p> <p>condizioni: buone</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: legno tamburato con impiallicciatura mogano</p> <p>accessori: senza maniglione antipanico</p> <p>condizioni: buone correlate all'età</p> <p>Note: tradizionale portoncino di primo ingresso, tipico dell'epoca di costruzione</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: bagni</p> <p>materiale: piastrelle di ceramica</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: altezza di ca ml 2,00ca</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: a rampe parallele</p> <p>rivestimento: marmo</p> <p>condizioni: buone</p>
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	<p>tipologia: rettilinea</p> <p>condizioni: appaiono buone</p> <p>conformità: appare a norma</p>
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: audio</p> <p>condizioni: appaiono buone</p> <p>conformità: appare a norma</p>
<i>Condizionamento</i>	<p>tipologia: semplici split di raffrescamento</p> <p>alimentazione: elettrico</p> <p>rete di distribuzione: non accertabile</p> <p>diffusori: split</p> <p>condizioni: appaiono buone</p> <p>conformità: non accertabile</p> <p>Riferito limitatamente a: split posizionato all'ingresso/disimpegno Note: Macchina condensante all'esterno su balcone</p>

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma
<i>Fognatura</i>	tipologia: non accertabile rete di smaltimento: non accertabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : non accertabile condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma
<i>Gas</i>	tipologia: non accertabile alimentazione: metano rete di distribuzione: non accertabile condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma Note: caldaia installata in cucina anche con produzione acqua calda
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: appaiono buone conformità: appaiono a norma
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non accertabile diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: appaiono buone conformità: appare a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	all'impianto del fabbricato e fors'anche integrato
<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
<i>Stato impianto</i>	appare buono
<i>Potenza nominale</i>	non accertabile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	la caldaia e gli impianti appaiono di recente installazione
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Fabbricato



Cucina



Soggiorno



Camera



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 16-03-1964**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: di costruzione nuovo fabbricato con magazzino e abitaz. civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/12/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 16/03/1964 al n. di prot.

Numero pratica: 49

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliamento e sopralzo casa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/12/1966 al n. di prot.

Numero pratica: 48/43

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: sopralzo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/08/1969 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 14/06/1973 al n. di prot.

NOTE: Sopralzo per abitazioni a piano Terra, 1° e 2°

Numero pratica: 108

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: realizzazione ripostigli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/04/1986 al n. di prot. 2350

Rilascio in data 29/08/1989 al n. di prot.

NOTE: Riguarda il magazzino a piano terra e l'abitazione a piano ammezzato.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gorizia n° 1/a**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Leggera e diversa perimetrazione ed S.L.P. della U.I. in esame ma comunque inferiore alla tolleranza del 2%; ampliamento del balcone nell'estremità nord su facciata est per ca mq.3. Il tutto come meglio raffigurato nell'elab.grafico (doc.2).

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Costo costruzione per s.n.r. balcone ca € 200 + sanzione € 1.000 + spese profess. stimate in € 1.300 o.a. + marche da bollo e diritti ca € 200 compr. e così per compl. €	€ 2.700,00
Totale oneri: € 2.700,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gorizia n° 1/a

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n°27 del 25.05.2022
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	art.61 del Piano delle Regole
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:	0,30 mq./mq.
Rapporto di copertura:	0,30 mq./mq.
Altezza massima ammessa:	ml.11
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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gorizia n° 1/a

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale presentata in data 07.11.1973 a prot.n.2536 risulta pressochè conforme nella consistenza; di contro le tramezzature a separazione dei vani risultano lievemente traslati e/o parzialmente difformi con lo stato di fatto rilevato; il balcone in lato est risulta leggermente più lungo.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: è stato depositato ed approvato in data 06.03.2024 a prot.n.BG0038639 il docfa con relativa planim. riprodotte l'esatta rappresentazione grafica dell'abitazione.

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

Note: Con il Docfa depositato la situazione si ritiene regolare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/02/2010. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non figura trascritta l'accettazione di eredità - 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 attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/05/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 50000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 07/05/2005 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/05/2005 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 12/04/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40500; Importo capitale: € 27000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/09/1996 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/11/1996 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 30/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/11/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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 di tipo economico [A3] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Gorizia n° 1/a
agli atti catastali ed urbanistici non vi è traccia.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non segnalate.

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: non segnalate.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 112,01

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Risulterebbe che sull'area scoperta attorniante il fabbricato la U.I. in esame abbia il solo diritto di transito, come indicato nel rogito 26.09.1973 (doc.7/3).

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: agli atti non ne risultano

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

è stata determinata sulla traccia degli elab. di progetto ed opportunamente integrati con il rilievo effettuato in luogo. Con detti elementi è emersa una difformità plano-volum. dell'abitazione perchè leggermente modificata ma nei limiti della tolleranza del 2%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Balconi	sup lorda di pavimento	16,00	0,33	5,28
		103,00		92,28

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: 2023-1

Zona: Fara Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 820

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità abitativa la ritengo non frazionabile e da alienare in unico blocco.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: All'interno dell'U.I. vi sono giacenti mobili, arredi e suppellettili della deceduta Esecutata come si evince dalle qui unite fotografie (doc.3).

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

sintetica riferita all'effettiva consistenza plano-volumetrica delle U.I. in esame e con applicazione dei prezzi correnti di mercato desunti dai consueti prezzari ed anche con raffronto a quelli dell'OMI.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo comune di Fara Gera d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bollettini FIMAA 2023, Case & Terreni 2023 e OMI 2023;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): FIMAA: da 600 a 800 €/mq (21-50 anni); da 200 a 400 €/mq (da ristrutturare).

Case & Terreni: da 700 a 800 €/mq (15-40 anni); da 400 a 500 €/mq (da ristrutturare).

OMI da 740 a 820 €/mq (abitazioni di tipo economico).;

Altre fonti di informazione: Agenzie locali.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Fara Gera D'adda (BG), via Gorizia n° 1/a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.043,22.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	87,00	€ 700,00	€ 60.900,00
Balconi	5,28	€ 700,00	€ 3.696,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.596,00
lievitaz prezzi in aumento aumento del 5.00%			€ 3.229,80
assenza certif. impianti detrazione del 10.00%			€ -6.782,58
Valore corpo			€ 61.043,22
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.043,22
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.043,22

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 di tipo economico [A3]	92,28	€ 61.043,22	€ 61.043,22

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.104,32
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 52.238,90
Valore diritto e quota	€ 52.238,90

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.238,90
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro tradizionale da soggetto privato.

Allegati

doc.1 - elab.grafico d'inquadramento;
 doc.2 - elab.grafico per rilievo stato di fatto e raffronti;
 doc.3 - scatti fotografici;
 doc.3 bis - scatti fotografici ricevuti dal custode;
 doc.4 - dati di rilievo della U.I. abitazione;
 doc.5 - documentazione catastale al 19.12.2023;
 doc.6 - Docfa 06.03.24 per l'abitaz. al 1°p.;
 doc.7/1 - ispezione ipotecaria al 19.12.23 al nome [REDACTED]
 doc.7/2 - ispezione ipotecaria al 19.12.23 della U.I. al fg.1, mp.771 sub.3;
 doc.7/3 - nota trascrizione Atto rep.n.5234 del 26.11.1973 per area scoperta;
 doc.8 - attuale situazione urbanistica dell'area sulla quale vi insiste il fabbr.;
 doc.9 - stralcio autorizzazioni edilizie del fabbr. e dell'abitaz.;
 doc.10 - quotazioni OMI.

08-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Osvaldo Monti