

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

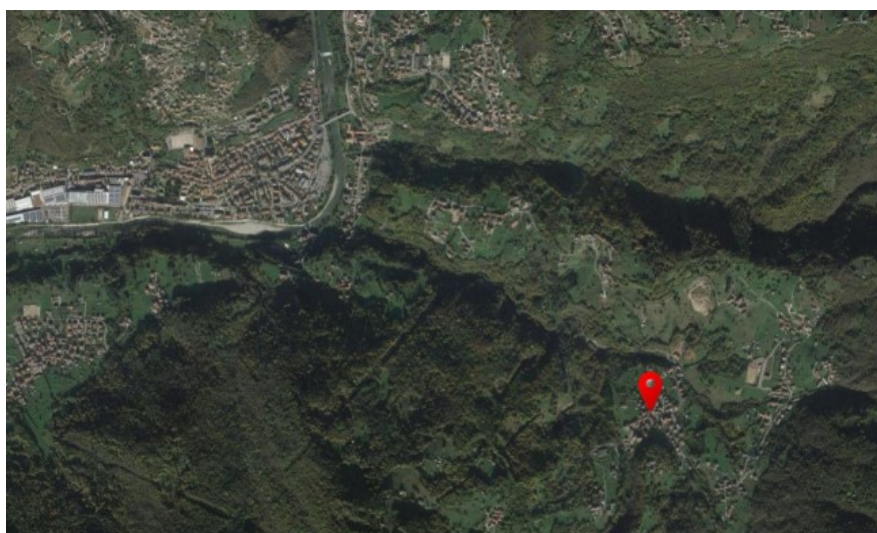
N° Gen. Rep. 320/2023

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B
Partita IVA: 02982610160
Studio in: Via Sant'Orsola, 23 - 24122 Bergamo
Email: fmeloni@terraria.com
Pec: federica.meloni@archiworldpec.it

Beni in **Zogno (BG)**
Località/Frazione **Poscante**
via Centro Poscante SN

INDICE

Lotto: 3 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: mapp 5784	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: mapp 5784	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: mapp 5784	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: mapp 5784	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: mapp 5784	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: mapp 5784	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: mapp 5784	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	12
Adeguamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto	13
Regime fiscale della vendita	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2024 alle 9.15

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni

Data nomina: 08-08-2023

Data giuramento: 11-08-2023

Data sopralluogo: 13-10-2023

Beni in **Zogno (BG)**
Località/Frazione **Poscante**
via Centro Poscante SN

Lotto: 3 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: mapp 5784.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Poscante, via Centro Poscante SN

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà 1/1,

foglio 9, particella 5784,

scheda catastale BG0078127, indirizzo Via Centro Poscante, SN, piano S1-T, comune ZOGNO (Codice: M184) Sezione Urbana PO, categoria C/6, classe 2, consistenza 53 m², superficie Totale: 68 m², rendita € 120,44

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 04/02/2008 Pratica n. BG0042104 in atti dal 04/02/2008 COSTITUZIONE (n. 500.1/2008)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2009 Pratica n. BG0038089 in atti dal 04/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2776.1/2009)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE del 10/05/2024 Pratica n. BG0078127 in atti dal 13/05/2024 SOST.PLAN.ERRATA PROT.BG42104/2008 (n. 78127.1/2024)

Confini: Confina a sud ovest con mappale 5785, a sud est con mappale 3273 e altra proprietà, a nord est con mappale 5624 e 5623, a nord ovest con mappale 7103

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

I dati catastali coincidono con i dati dell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Poscante è una frazione di Zogno, immersa nel verde, in collina, distante più di 3km dal centro di Zogno.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Attrazioni paesaggistiche: Canto Alto.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo mapp 5784

Il bene oggetto di perizia è una parte dell'autorimessa interrata, con corsello a cielo aperto, che si trova sul retro di una palazzina, ante 1967. La palazzina si affaccia sullo snodo centrale della frazione Poscante di Zogno e appartiene al suo centro storico. L'accesso carrabile all'autorimessa è da via San Giovanni Battista. La frazione di Poscante, immersa nel verde, è posta in altura rispetto al Comune di Zogno e dista circa 3Km dal suo centro. Anche se è una piccola frazione, Poscante ha la sua Chiesa, il cimitero, la scuola elementare e il campo sportivo.

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40m

e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'autorimessa si presenta in condizioni buone.

Varie

Il bene oggetto di perizia è una parte dell'edificio destinato ad autorimessa realizzato nel 2007-2008 a livello interrato. All'autorimessa si accede da via San Giovanni Battista. Il cancello dell'ingresso carrabile è sul lato nord-est del mappale 5784 e serve sia il mappale 5784 che il mappale 5785 che identifica l'altra porzione di autorimessa. Il corsello a servizio dell'autorimessa è a cielo aperto, per tutta la sua lunghezza, anche se non c'è nessuna divisione fisica, appartiene una parte al mappale 5784 e una parte al mappale 5785, così come il fabbricato dell'autorimessa. Quindi la proprietà del mappale 5785 deve avere la possibilità di passare sulla proprietà del mappale 5784.

L'autorimessa è un corpo realizzato con pannelli prefabbricati e cemento armato, la porzione oggetto di perizia è caratterizzato dalla presenza di due basculanti larghe 2,60m. Il pavimento è un pavimento industriale colorato. In generale l'autorimessa è stata realizzata ponendo cura alle finiture come si può vedere dalla scelta delle basculanti, dai muri esterni del corsello rivestito in pietre, dal pavimento del corsello in masselli autobloccanti. C'è l'illuminazione esterna a servizio del corsello. Una piccola gronda protegge l'ingresso all'autorimessa. Il tetto dell'autorimessa è piano ed è un giardino.

Per arrivare alla sua porzione esclusiva di questo spazio il mappale 5784 deve passare dal mappale 5785.

La porzione di autorimessa identificata catastalmente con il mappale 5784 è legata con vincolo di pertinenzialità all'appartamento comune ZOGNO (Codice:M184) Sezione Urbana PO, foglio 9, particella 1151, sub 703 (lotto 2 di perizia).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI



accesso



autorimessa interrata



interno autorimessa



interno autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA 36D/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Formazione autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 3957

Abitabilità/agibilità in data 22/02/2008 al n. di prot. 2059 L'agibilità non è mai stata rilasciata (silenzio assenso)

NOTE: L'agibilità risulta rilasciata per silenzio assenso.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: mapp 5784.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Poscante, via Centro Poscante SN

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La porzione di autorimessa oggetto di procedura è conforme alla partica edilizia mentre l'altra porzione presenta difformità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: mapp 5784.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Poscante, via Centro Poscante SN

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n°6 del 14/02/2019
Zona omogenea:	Zone di recupero (art. 27 legge 457/78) (ZR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24- Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente Il P.R.G. fissa il perimetro dei complessi edilizi degli isolati e delle aree nei quali, pur non permanendo in modo riconoscibile e unitario i valori storico/architettonici dei nuclei storici, risulta preminente l'obiettivo di pervenire al recupero in termini edilizi, urbanistici e funzionali del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di tipo conservativo, di risanamento, di ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio stesso, in relazione alle condizioni di degrado od ai caratteri

architettonici, tipologici e formali degli edifici e degli spazi urbani. Per gli edifici che nella Tavola di Piano sono individuati come oggetto di conservazione, prima della presentazione del progetto per il rilascio del titolo abilitativo deve essere seguita la procedura di verifica preliminare di cui al precedente articolo 23. Ai sensi del titolo IV della Legge 05/08/78 n. 457 e successive modifiche e integrazioni, nell'ambito dei perimetri individuati dalle tavole di Piano, possono essere redatti i seguenti Piani Attuativi: • Piani di Recupero di iniziativa pubblica con le modalità e le condizioni stabilite dall'art. 28 della Legge 05/08/78 n. 457 e successive modifiche e integrazioni; • Piani di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30 della Legge 05/08/78 n. 457. I Piani Attuativi sia di iniziativa pubblica che privata anche riferiti ad un singolo edificio, dovranno proporre il recupero degli edifici di valore storico-tipologico e architettonico-ambientale con particolare riguardo a quelli specificatamente individuati sulla tavola del Piano delle Regole e definire le tipologie di intervento per i rimanenti edifici per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. I predetti Piani potranno prevedere, senza che ciò costituisca variante, l'incremento delle volumetrie esistenti fino ad un massimo del 10% e interventi di ristrutturazione urbanistica purché in isolati estesi ad almeno due edifici ed alle relative aree di pertinenza. Fino alla formazione dei Piani di Recupero e nel rispetto delle prescrizioni impartite dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 27 della Legge 05/08/78 n. 457 e successive modificazioni con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica. Art. 23 – Centri e nuclei storici Il Piano delle Regole individua il perimetro dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree nelle quali permangono rilevanti caratteri di impianto urbanistico di architettura e storia che sono meritevoli di conservazione e valorizzazione; detti ambiti sono perimetrati anche come Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/78 n. 457. Tale perimetrazione è prevista al solo scopo di consentire, oltre alla formazione dei Piani Attuativi di recupero e valorizzazione degli immobili interessati anche la approvazione dei Piani di Recupero di cui agli articoli 28 e 30 della stessa legge 457/78 estesi sia all'intero ambito che a singole Unità Minime di Intervento. Le tavole grafiche in scala 1/1000 relative ad ogni singolo Ambito perimetrato individuano: • gli interventi ammissibili in attesa della formazione dei Piani Particolareggiati o dei Piani di Recupero. La tipologia degli interventi ammessi in rapporto ai caratteri storico architettonici di ogni edificio, è definita dai GRADI DI INTERVENTO ed è riportata anche nelle corrispondenti schede nelle quali sono precisate le prescrizioni riguardanti ogni U.M.I. • la rete della viabilità e le aree per attrezzature e servizi disciplinate dal Piano dei Servizi. In sede di Piano Attuativo di iniziativa comunale o privata e senza che ciò costituisca Variante al Piano delle Regole, potranno essere definiti gli aspetti esecutivi relativi alla rete della viabilità carrabile e pedonale e della sosta e di dotazione integrativa di aree a standard che viceversa costituiranno variante al Piano dei Servizi. Fino alla approvazione dei P.P. e dei P.R., sono consentiti gli interventi previsti per ogni Unità Minima di Intervento dai gradi di intervento con i criteri di seguito descritti: GRADO 1 - RESTAURO L'intervento è finalizzato a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso la realizzazione di un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali ne consentano l'utilizzo per destinazioni funzionali compatibili. Tutti gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e, ove richiesto da inderogabili e dimostrate esigenze di natura statica, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi che per forma, consistenza e materia sono estranei all'organismo edilizio oggetto di restauro. L'eliminazione di tali elementi è obbligatoria sia nel caso di interventi che interessano l'intero organismo edilizio od una sua parte. Il restauro deve garantire la conservazione degli organismi edilizi nella loro inscindibile unità formale, cromatica e strutturale

	individuata attraverso il riconoscimento dell'impianto tipologico, della sua evoluzione consolidata, degli aspetti architettonici, artistici e culturali che lo caratterizzano. La conservazione va riferita non solo agli elementi architettonici, plastici e figurativi relativi all'epoca dell'impianto, ma anche a tutti gli elementi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo del complesso originario; va interamente salvaguardato l'impianto tipologico-strutturale sia orizzontale che verticale (scale, corridoi e murature), le strutture portanti orizzontali e verticali e le fondamentali aggregazioni spaziali e distributive, nonché gli elementi decorativi, i materiali e le loro tecniche costruttive tradizionali e di uso. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici e le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche e per l'adozione delle norme di sicurezza dovranno avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, evitando per quanto tecnicamente possibile, l'occupazione degli spazi distributori, aperti o coperti, nonché la modifica del profilo e dell'andamento delle falde dei tetti così come risultanti dalle scelte del progetto di restauro. GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO L'intervento è finalizzato a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità attraverso la realizzazione di un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano il risanamento igienico e strutturale e l'utilizzo per destinazioni funzionali compatibili. L'intervento di risanamento deve garantire le stesse finalità conservative del restauro, pur essendo riferito ad edifici nei quali gli interventi trasformativi hanno alterato in modo significativo l'impianto originario per lo più riferito a tipologie residenziali o agricole di modesto rilievo sotto il profilo architettonico. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle principali articolazioni degli spazi interni e delle loro caratterizzazioni formali più significative (volte, soffitti, pavimenti, porte, finestre, porticati, loggiati, scale, ecc.) per la salvaguardia delle quali è consentito anche l'uso di nuovi elementi di consolidamento statico. Negli spazi che le analisi di progetto dimostreranno come neutri, ed in quelli caratterizzati da tipologie produttive agricole (stalle, fienili, depositi ecc.) prive di connotazioni rilevanti ai fini dell'architettura, sono consentiti ai fini del risanamento igienico e distributivo, anche gli spostamenti dei solai, la realizzazione di eventuali nuove scale, purché non esterne, lo spostamento di strutture murarie di secondaria importanza, e la realizzazione di nuove aperture necessarie a garantire l'abitabilità dell'edificio il tutto in coerenza con i valori architettonici e di impianto da salvaguardare. Contestualmente all'intervento è obbligatoria l'eliminazione dei volumi e degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che costituiscono modificazioni non integrate con il processo di successiva evoluzione della tipologia originaria. Per gli edifici sui quali sono stati effettuati recenti interventi trasformativi e di sostituzione tipologica o strutturale, il grado di risanamento conservativo si intende attribuito all'involucro, mentre per gli spazi interni sono ammessi anche interventi di ristrutturazione. GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI 1° GRADO Con l'intervento di ristrutturazione edilizia di primo grado è consentito trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. L'intervento è di norma previsto per gli edifici di recente costruzione o di integrale ristrutturazione che presentano caratteri architettonici dissonanti con il contesto architettonico del vecchio nucleo. Oltre agli interventi descritti per il grado 2, sono pure consentiti il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti. Quando l'intervento interessi l'intero edificio, è obbligatoria la realizzazione contestuale delle opere di riambientazione delle fronti, delle coperture e delle aree esterne così come indicato nel successivo art. 21 Indirizzi e criteri di progettazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: mapp 5784.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Poscante, via Centro Poscante SN

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

Note: La scheda catastale è stata rifatta come richiesto nell'incarico del Giudice.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 19/11/1977 al 30/06/2011.

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Salvatore Russotto, in data 19/11/1977, ai nn. 14027/9574; registrato a Zogno, in data 23/11/1977, ai nn. 688/171; trascritto a Bergamo, in data 22/11/1977, ai nn. 23145/18788.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 30/06/2011.

In forza di atto di rettifica - a rogito di Notaio De Pasquale, in data 26/01/1985

Titolare/Proprietario:

dal 30/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vacirca Giovanni, in data 30/06/2011, ai nn. 134658/50836; trascritto a Bergamo, in data 11/07/2011, ai nn. 36269/20858.

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 _____ ; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Vacirca in data 30/06/2011 ai nn. 134659/50837; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2011 ai nn. 36271/7303; Importo ipoteca: € 456.000,00; Importo capitale: € 228.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ ; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 21/11/2019 ai nn. 3296/1919 in data 25/11/2019 ai nn. 59279/9840; Importo ipoteca: € 169230,90; Importo capitale: € 84615,45.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ ; A rogito di Uff. Giud. Unep in data 05/06/2023 ai nn. 3851 iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/07/2023 ai nn. 38387/26349.

Dati precedenti relativi ai corpi: mapp 5784

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: mapp 5784

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), via Centro Poscante SN

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non c'è un condominio.

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

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli:

N.B. DA INDICARE NELL'ATTO DI VENDITA

Il fabbricato dell'autorimessa ed il corsello è diviso in due mappale 5784 e 5785.

L'accesso carrabile al fabbricato è sul mappale 5784 ma serve anche il mappale 5785 che pertanto deve avere il diritto di passaggio.

Il fabbricato dell'autorimessa, internamente, non ha alcun divisorio o indicazione di dove finisca un mappale rispetto all'altro.

Il mappale 5784 per accedere all'area esclusiva sulla copertura dell'autorimessa deve passare dal mappale 5785, pertanto deve avere il diritto di passo.

L'autorimessa costruita sul terreno fg1 mappale 5784, precedentemente 3272 ha vincolo di pertinenzialità con l'appartamento comune ZOGNO (Codice:M184) Sezione Urbana PO, foglio 9, particella 1151, subalterno 703.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: mapp 5784

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dal rilievo aggiornato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	68,00	0,10	6,80
		121,00		59,80

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: 2022/2

Zona: D1/Periferica/ENDENNA, POSCANTE, SOMENDENNA, SPINO A

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 730

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da senza alcun titolo, con autorizzazione dal Giudice.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta -comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Ufficio tecnico di Zogno
Osservatorio del mercato immobiliare OMI
Consultazione valori immobiliari dichiarati
Dati mercato immobiliare
Borsino immobiliare
Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona

12.3 Valutazione corpi:

mapp 5784. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Zogno (BG), via Centro Poscante SN

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.890,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	53,00	€ 550,00	€ 29.150,00
area esterna esclusiva	6,80	€ 550,00	€ 3.740,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.890,00
Valore corpo			€ 32.890,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.890,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.890,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
mapp 5784	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	59,80	€ 32.890,00	€ 32.890,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 32.890,00

Valore diritto e quota € 32.890,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **32.890,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Il bene è stato costruito o ristrutturato più di 5 anni fa".

15-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Federica Meloni