

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 501/2023



PROMOSSA DA

omissis

CONTRO

omissis

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

omissis



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: *omissis*

Codice fiscale: *omissis*

Studio in: *omissis*

Telefono: *omissis*

Email: *omissis*

Pec: *omissis*



Beni in **Seriate (BG)**
Località/Frazione
via Alcide De' Gasperi n. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione in villetta a schiera con autorimessa interrata

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: *omissis*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2024 alle 9.45

Creditore Procedente: *omissis*

Esecutato: *omissis*



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: *omissis*

Data nomina: 29-12-2023

Data giuramento: 29-03-2024

Data sopralluogo: 24-01-2024

Cronologia operazioni peritali:

29-12-2023: reperimento documentazione catastale

29-12-2023: reperimento atto di compravendita

29-12-2023: richiesta di accesso agli atti presso il comune di Seriate

09-01-2024: accesso agli atti presso il comune di Seriate

24-01-2024: sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento

15-02-2024: reperimento certificati storici di residenza

04-03-2024: richiesta di Estratto di Matrimonio al comune di *omissis* - inevasa

30-03-2024: sollecito richiesta di Estratto di Matrimonio al comune di *omissis* - inevasa

11-04-2024: colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune di Seriate per verifica delle difformità



Beni in **Seriate (BG)**
via Alcide De' Gasperi n. 1

Lotto: 001 - Abitazione in villetta a schiera con autorimessa interrata

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione in villetta a schiera con autorimessa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Alcide De' Gasperi n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *omissis* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *omissis* - Residenza: via Alcide De - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che il debitore risulta proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni e per 1/2 in regime di separazione dei beni. Si precisa che i coniugi risultano separati consensualmente presso il TRIBUNALE DI BERGAMO in data *omissis* numero cronologico *omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Omissis

foglio 8, particella 8070, subalterno 3, scheda catastale N. 435710 del 14-09-1984, indirizzo Via Alcide De' Gasperi n. 1, piano S1 - T - 1, comune SERIATE, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie Totale 142 mq; Totale escluse aree scoperte: 140 mq, rendita € Euro 697,22

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: mappale 8070 sub 701; mappale 4006; mappale 8070 sub 4; via Alcide De' Gasperi

foglio 8, particella 8070, subalterno 5, scheda catastale n. 455603 del 14-09-1984, indirizzo Via Alcide De' Gasperi n. 1, piano S1, comune SERIATE, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie Totale: 37 mq, rendita € Euro 77,26

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: rampa di accesso sub 3, terrapieno, sub 3 e sub 701

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto si trova in zona semicentrale/periferica di Seriate, piuttosto vicino all'aeroporto di Orio al Serio, in un contesto residenziale caratterizzato da villette a schiera. Si tratta di un piccolo complesso di 3 abitazioni in villetta, di cui quella oggetto della presente perizia occupa la posizione intermedia tra le due di testa. Il lotto

è pianeggiante, il contesto non presenta caratteristiche particolari. L'accessibilità avviene direttamente da via Alcide De Gasperi sia per l'accesso pedonale sia per l'accesso carrale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona:

Scuola materna (2 km - 5 minuti in auto), Scuola primaria (2 km - 6 minuti in auto),
Scuola media (350 m - 5 minuti a piedi), Istituto Maiorana (1 km - 15 minuti a piedi),
Campo da calcio (280 m - 4 minuti a piedi),
Centro Sportivo Comunale (1 km - 3 minuti in auto),
Ospedale Bolognini (1,6 km - 5 minuti in auto), Municipio (1,5 km - 5 minuti in auto),
Biblioteca comunale (1,5 km - 5 minuti in auto)

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici:

Fermata autobus 550 m - 8 minuti a piedi,
Stazione ferroviaria 1,5 km - 20 minuti a piedi - 5 minuti in auto,
Autostrada 6 km - 7 minuti in auto,
Aeroporto Milano Orio al Serio 6 km - 7 minuti in auto

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A - Abitazione in villetta a schiera con autorimessa**

L'immobile fa parte di una schiera di 3 villette indipendenti di cui costituisce il modulo centrale, con area esterna di pertinenza antistante e retrostante. L'accesso all'immobile avviene da via Alcide De Gasperi attraverso cancellino pedonale.

L'immobile è costituito dal piano terra, dove si sviluppano il soggiorno, la cucina, l'antibagno e il bagno; una scala collega piano terra e piano primo dove si trovano tre camere da letto e un ampio bagno; un'altra scala dal soggiorno porta al piano seminterrato dove si sviluppa un ampio locale utilizzato impropriamente come taverna riscaldata: passando attraverso l'autorimessa è possibile accedere ad un terzo bagno.

Completano la proprietà due balconcini a piano primo di circa 3,00 mq ciascuno.

Dal locale a piano seminterrato è possibile accedere all'autorimessa che sviluppa una superficie netta di 34,70 mq e lorda di mq 38,50. All'autorimessa si accede da rampa carrale dedicata.

Si precisa che all'immobile compete quota di comproprietà condominiale del parcheggio comune identificato con il mappale 8070/1.

Superficie complessiva di circa mq **232,00**

E' posto al piano: -1, T, 1

L'edificio è stato costruito nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m al piano terra e primo; 2,55 al piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile, pur dimostrando nella scelta dei materiali i suoi anni, si presenta in un sufficiente stato di conservazione e non presenta particolari criticità.

Dalle finiture si può dedurre che il bagno al piano di sopra è stato rifatto.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: da verificare rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno e cucina
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camere
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: sufficienti
Impianti	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: condizionatore condizioni: sufficienti conformità: da verificare Riferito limitatamente a: soggiorno
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: non a norma Note: Si precisa che la caldaia versa in una condizione pessima. Si precisa inoltre che l'immobile è dotato di camino sia a piano terra sia a piano interrato: per quanto riguarda il piano terra dovrà essere verificata la conformità; per quanto riguarda il piano interrato si precisa che lo stesso, essendo locale di sgombero, secondo normativa vigente non può essere riscaldato pertanto il camino andrà chiuso così come i termosifoni presenti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 01 - Concessione edilizia n. omissis

Intestazione: omissis.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione uso abitazione in via De Gasperi

Presentazione in data omissis

Rilascio in data omissis

Abitabilità/agibilità in data omissis

NOTE: agibilità con decorrenza dal 27-06-1984

Numero pratica: 02 - Variante n. 1 alla concessione edilizia n. omissis

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: sopraelevazione casa A e modifiche interne ed esterne anche nelle case B e C

Oggetto: variante

Presentazione in data omissis

Rilascio in data omissis

Numero pratica: 03 - Variante n. 2 alla Concessione edilizia n. omissis

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: piccolo ampliamento superficie non residenziale e piccole modifiche interne ed esterne case A -B-C

Oggetto: variante

Presentazione in data omissis

Rilascio in data omissis

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione in villetta a schiera con autorimessa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Alcide De' Gasperi n. 1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

lieve diversa distribuzione interna, lievi diverse dimensioni delle bucaure esterne, muretto in ingresso al piano terra, lievi difformità sui balconi, minore altezza del piano interrato, maggiore altezza dei piani terra e primo

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: diverse e maggiori altezze dei piani terra e primo, minore altezza del piano interrato, lievi diverse distribuzioni interna, lievi diverse dimensioni delle bucaure esterne, presenza di finestra con bocca di lupo nel bagno a piano interrato, muretto in ingresso al piano terra

Oneri di regolarizzazione	
onorario professionale per Permesso di costruire in sanatoria	€ 3.000,00
Oblazione da corrispondere al comune	€ 8.500,00
Totale oneri: € 11.500,00	

Note:

L'oblazione fa riferimento ai contenuti della direttiva n. 02/2023 del servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Seriate. Per quanto riguarda invece le bucaure esterne, le stesse rientrano nelle casistiche delle tolleranze ammesse dall'art. 29 del Regolamento Edilizio del comune di Seriate.

Si segnala inoltre che sulle piante del piano interrato non è rappresentata la finestra con bocca di lupo presente nel bagno, mentre la stessa è rappresentata nella sezione. Si precisa inoltre che la cantina al piano seminterrato,

stante la vigente normativa in merito al risparmio energetico, non può essere riscaldata: dovranno pertanto essere chiusi i corpi scaldanti e il camino

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si segnala la presenza di una tettoia non autorizzata sopra l'accesso carrale



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione in villetta a schiera con autorimessa.

Abitazione in villini [A7] sito in via Alcide De' Gasperi n. 1

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Adottato con DCC n. 5 del 20.02.2023 - Approvato con DCC n. 47 del 13.11.2023
Ambito:	Tessuto Urbano Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	TERRITORIO URBANO – TESSUTI A MEDIA TRASFORMABILITÀ Articolo 23 – Tessuto di recente impianto 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID. 2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio ad esclusione della fattispecie prevista per l'Area di riferimento dalla componente commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale", Grande commercio, Produzione. 3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri: - IF = 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS - IC ≤ 40 % - H ≤ 10,60 m 4. Con simbologia "*" è individuato un "Edificio da riattivare" per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti: - IF = esistente - IC ≤ esistente - H ≤ esistente - Destinazioni vietate: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Grande commercio, Produzione 5. È ammesso l'ampliamento una tantum nel corso di validità della presente Variante PGT, nella misura pari al 5% rispetto agli indici sopra ammessi solo con il ricorso ai meccanismi compensativi di cui dall'Articolo 41 del PS. 6. Con simbologia " " è individuato il "Comparto edificatoria via Venezian" per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti: a. Modalità attuativa = PCC esteso all'intera area individuata b. Cessione del sedime e realizzazione della strada di collegamento tra via Venezian e via Pizzo Tre Signori
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:	IF = 0,4 mq/mq
Rapporto di copertura:	IC ≤ 40 %
Altezza massima ammessa:	H ≤ 10,60 m
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 in villetta a schiera con autorimessa.****Abitazione in villini [A7] sito in via Alcide De' Gasperi n. 1**

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

Note: Si precisa che, in virtù di quanto previsto al punto 3 comma e) della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 9 luglio 2010, la sottoscritta CTU, pur rilevando lievi differenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato, ha ritenuto che le stesse non incidano nè sullo stato nè sulla consistenza nè sull'attribuzione della categoria e della classe dell'immobile e non sussista pertanto l'obbligo della dichiarazione di variazione catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:***omissis*

proprietario/i ante ventennio al 16/01/2008 in forza di atto di compravendita - a rogito di *omissis*, in data *omissis*; trascritto a *omissis*.

Titolare/Proprietario:*omissis*

dal 16/01/2008 al 15/04/2011 in forza di atto di compravendita - a rogito di *omissis*, in data *omissis* trascritto a *omissis*.

Titolare/Proprietario:*omissis*

dal 15/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito - a rogito di *omissis*, in data *omissis*; trascritto a *omissis*.

Note: Si precisa che in data *omissis*, il TRIBUNALE di BERGAMO ha omologato la separazione consensuale dei coniugi Abbate Antonio e Prevete Linda

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 *omissis* contro *omissis* derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito di *omissis*.

Importo ipoteca: *omissis*

Note: Si precisa che a far data dal 16 dicembre 2021 *omissis* ha acquistato pro soluto da *omissis* un portafoglio di crediti in sofferenza vantati verso diversi debitori. Si precisa inoltre che l'ipoteca volontaria a favore di *omissis* era contro *omissis* allora proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis* contro *omissis* derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito di Ufficiale Giudiz. *omissis* iscritto/trascritto a *omissis*.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione in villetta a schiera con autorimessa**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 in villetta a schiera con autorimessa**

Abitazione in villini [A7] sito in Seriate (BG), via Alcide De' Gasperi n. 1

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Abitazione in villetta a schiera con autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione a piano terra e primo	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
Locale di sgombero e servizio a piano interrato	sup lorda di pavimento	78,00	0,50	39,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
		232,00		193,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Premesso che l'immobile è pignorato nella piena proprietà, tenuto conto della tipologia dello stesso, non si ritiene comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note:

Si precisa che al momento del sopralluogo, oltre al signor *omissis* ed ai due figli, erano presenti altre due persone che sono state indicate come figli ma le cui generalità non risultano nei certificati di famiglia o di residenza.

Si precisa inoltre che anche il signor *omissis* non risulta residente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle aree esterne e le opere murarie esterne. La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la zona semicentrale/periferica prossima all'aeroporto, la tipologia dell'immobile, la condizione dell'immobile nel suo complesso, la sua vetustà, le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato sufficiente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di SERIATE;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;
 Uffici del registro di BERGAMO;
 Ufficio tecnico di SERIATE;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: SERIATE.

12.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione in villetta a schiera con autorimessa. Abitazione in villini [A7]**

Seriata (BG), via Alcide De' Gasperi n. 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 247.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione a piano terra e primo	116,00	€ 1.400,00	€ 162.400,00
Locale di sgombero e servizio a piano interrato	39,00	€ 1.400,00	€ 54.600,00
Autorimessa	38,00	€ 800,00	€ 30.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 247.400,00
Valore corpo			€ 247.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 247.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 247.400,00

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 in villetta a schiera con autorimessa	Abitazione in villini [A7]	193,00	€ 247.400,00	€ 247.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 37.110,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 198.790,00

Valore diritto e quota € 198.790,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 198.790,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale

Allegato n° 3 - Elenco degli immobili ed elaborato planimetrico

Allegato n° 4 - Planimetrie catastali foglio 8 mappale 8070 sub 3 e 5

Allegato n° 5 - Visura catastale foglio 8 mappale 8070 sub 3 e 5

Allegato n° 6 - Certificato storico di residenza

Allegato n° 7 - Estratto dell'atto di matrimonio

Allegato n° 8 - Planimetrie dell'immobile a piano terra, primo e interrato: stato rilevato, stato autorizzato e confronto

18-04-2024

L'Esperto alla stima