



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 529/2024



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



INDICE**Lotto: 001 - Appartamento a piano secondo con autorimessa**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: omissis

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-03-2025 alle 11:30

Creditore Procedente: omissis

Esecutato: omissis

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: omissis

Data nomina: 26-11-2024

Data giuramento: 26-11-2024

Data sopralluogo: 10-12-2024

Cronologia operazioni peritali:

27-11-2024: reperimento documentazione catastale

28-11-2024: reperimento atto di compravendita presso il notaio omissis

28-11-2024: richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Capriate San Gervasio

10-12-2024: primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, assenti i proprietari

19-12-2024: secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia

09-01-2025: primo accesso agli atti all'archivio del comune di Capriate San Gervasio

13-01-2025: secondo accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Capriate San Gervasio

28-01-2025: colloquio con omissis dell'Ufficio Tecnico del comune di Capriate San Gervasio per la verifica delle difformità e la procedura di sanatoria

17-02-2025: variazione catastale foglio 1 mappale 1372 sub 21

18-02-2025: ricevimento certificati storici di residenza e nota relativa all'estratto di matrimonio

Lotto: 001 - Appartamento a piano secondo con autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Appartamento a piano secondo con autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA VITTORIO VENETO n. 12****Quota e tipologia del diritto****1/2 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Quota e tipologia del diritto**1/2 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: omissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

omissis

foglio 1, particella 1372, subalterno 21, scheda catastale BG0035530 del 17/02/2025, indirizzo Via Vittorio Veneto n. 12, piano 2, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 98 mq Totale: escluse aree scoperte:95mq, rendita € 369,37

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/02/2025 Pratica n. BG0035530 in atti dal 18/02/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35530.1/2025)**Confini:** dell'appartamento, da nord in senso orario: altra unità immobiliare, vano scala comune, prospetto su giardino comune

foglio 1, particella 1372, subalterno 34, scheda catastale n. M77278 prot. 601 del 07.02.1972, indirizzo Via Vittorio Veneto n. 12, piano S1, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie Totale: 20 mq, rendita € 35,12

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**Confini:** da nord in senso orario: terrapieno, altra unità immobiliare, corsello comune a cielo aperto, area comune**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 di Capriate San Gervasio, prossimo a tutte le principali utenze e affacciato sull'asse principale di attraversamento del paese. Fa parte di un condominio realizzato nei primi anni '70 che è caratterizzato dalla presenza di attività commerciali al piano terra della porzione affacciante su via Vittorio Veneto. Sempre su via Vittorio Veneto si aprono da una parte l'accesso pedonale e dall'altra l'accesso carrabile che conduce al piano seminterrato in un cortile lastricato a cielo aperto sul quale affacciano le autorimesse. L'immobile oggetto di perizia ha accesso dal vano scale posto sul cortile interno ed è in una posizione riservata rispetto all'asse viario di via Vittorio Veneto che si presenta piuttosto trafficato

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/direzionale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona:

Scuola dell'infanzia e asilo nido (6 minuti a piedi - 450 m),

Scuola primaria (7 minuti a piedi - 550 m), Istituto comprensivo (7 minuti a piedi - 550 m),

Comune di Capriate San Gervasio (4 minuti a piedi - 300 m), Ufficio postale (7 minuti a piedi - 500 m), Chiesa

Parrocchiale di Sant'Alessandro (5 minuti - 300 metri),

Oratorio di Sant'Alessandro (6 minuti a piedi - 400 m),

Parco Giochi XXV Aprile (7 minuti a piedi - 500 m)

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale/commerciale/direzionale

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici:

Circolo Ospedaliero - Trezzo sull'Adda 1,9 km - 5 minuti in auto,

Fermate dell'autobus 1 minuto a piedi - 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento a piano secondo con autorimessa**

L'appartamento è posto al secondo piano di un condominio accessibile da via Vittorio Veneto. L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno zona notte, due camere da letto ed un bagno, per una superficie complessiva di circa 95 mq.

Completano l'immobile due balconi che si affacciano sul cortile comune del fabbricato, con una superficie complessiva di circa 9,50 mq

Al piano seminterrato, accessibile sia dal corsello a cielo aperto sia dal corridoio di distribuzione delle cantine, si trova un'ampia autorimessa di circa 20 mq.

Superficie complessiva di circa mq **124,50**

E' posto al piano: 2 l'appartamento; seminterrato l'autorimessa

L'edificio è stato costruito nel: 1971-1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97 m l'appartamento; 2,40 circa l'autorimessa

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione: non manifesta problemi che necessitano di interventi urgenti, ma evidenzia i suoi anni. Si segnala che lo scaldabagno va verificato per perdita di acqua.



Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola e/o doppia a battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: cemento armato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: scarse conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

 Termico	condizioni: sufficienti conformità: da verificare
	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	condominiale, a radiatori
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 1 - LICENZA DI COSTRUZIONE RC n. omissis**

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: realizzazione di una casa condominiale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data omissis

Rilascio in data omissis

Abitabilità/agibilità in data omissis

Numero pratica: 2 - LICENZA DI COSTRUZIONE RC N. omissis

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: modifiche ai tavolati interni al fabbricato di cui alla omissis

Oggetto: variante

Presentazione in data omissis

Rilascio in data omissis

Numero pratica: 3 - LICENZA DI COSTRUZIONE RC omissis

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: formazione di una nuova recinzione

Oggetto: recinzioni, muri di cinta, cancellate

Presentazione in data omissis

Rilascio in data omissis

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano secondo con autorimessa.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA VITTORIO VENETO n. 12

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria per deposito CILA	€ 150,00
Oblazione da riconoscere al comune	€ 1.000,00
Onorario professionale per redazione CILA in sanatoria	€ 1.500,00
Totale oneri: € 2.650,00	

Note: Si precisa che, come evidenziato dagli elaborati grafici allegati, le difformità riscontrate nella sagoma dell'immobile rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34bis del DPR 380/2001 aggiornato a seguito dell'approvazione e conversione in legge del DL 105/2024

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano secondo con autorimessa.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA VITTORIO VENETO n. 12

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 49 del 07/08/2023
Ambito:	AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 17 - AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE Il Piano delle Regole conferma, per quanto non in contrasto con le presenti norme e gli elaborati prescrittivi del Piano di Governo del Territorio, la normativa relativa ai nuclei di antica formazione del PRG vigente. In particolare sono confermate le prescrizioni riportate sulle tavole grafiche 10/a e 10/b e sull'elaborato testuale 13 (approvati dal C.C. con del. n.68 del 13-09-1995) riferite ai comparti di Capriate e San Gervasio, relativamente all'individuazione delle unità minime e dei gradi di intervento, e limitatamente ad operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e recupero conservativo. E' invece prescritto l'obbligatorio ricorso ad un permesso di costruire convenzionato da sottoporre alla commissione per il paesaggio, con contestuale impegno alla cessione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici come previsto dal Piano dei Servizi per i piani attuativi ogniqualvolta l'intervento edilizio preveda ristrutturazione edilizia e/o urbanistica. E' possibile derogare a tale prescrizione soltanto in caso di varianti ad autorizzazioni già concesse e che non prevedano proroga dei tempi di attuazione né variazione del numero delle unità abitative previste. In questi casi gli interventi potranno essere completati secondo la normativa previgente. Si confermano inoltre le previsioni urbanistiche relative al solo PRU n1. Per gli altri PRU individuati restano valide soltanto le indicazioni riguardanti le tipologie di intervento ammesse e l'individuazione delle unità minime. Per il comparto di Crespi il Piano delle Regole rimanda agli elaborati prescrittivi del Piano Particolareggiato Vigente. Alla scadenza naturale del Piano Particolareggiato ed in attesa di nuovo strumento urbanistico attuativo, saranno ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria subordinando ad apposito Piano di Recupero, anche limitato ad un singolo edificio, gli interventi più complessi. Incentivi volumetrici: Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica il Piano</p>

	delle Regole prevede l'attribuzione di un incentivo volumetrico di perequazione pari al 20% delle volumetrie oggetto di recupero. Tale incentivo potrà essere utilizzato con le stesse modalità previste per gli altri volumi di perequazione urbanistica previsti dal piano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Fabbricato ricadente in area soggetta a VINCOLO PAESISTICO "BELLEZZE D'INSIEME" D.Lgs. 42/2004 art. 136

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano secondo con autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA VITTORIO VENETO n. 12

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

Note: Il perito stimatore, preso atto che l'attuale distribuzione dell'immobile potrà essere sanata (vd. paragrafo conformità edilizia), ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'appartamento.

Si segnala che l'estratto mappa non è aggiornato in quanto non rappresenta il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia. L'istanza per l'inserimento in mappa è di competenza condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

omissis proprietà 1/2

omissis proprietà 1/2

proprietario/i ante ventennio al 27/03/2016 In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio omissis Note:

Da potere di omissis

Titolare/Proprietario:

omissis, proprietà 1/9

omissis, proprietà 1/9

omissis, proprietà 1/9

omissis, proprietà 6/9

dal 27/03/2016 al 29/06/2016 In forza di denuncia di successione registrata a PONTE SAN PIETRO (BG), in data

omissis

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario:

omissis proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

omissis proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

dal 29/06/2016 al 23/12/2016 In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio omissis

Note: Successiva rettifica della trascrizione in data omissis

Titolare/Proprietario:

omissis, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con HAIZEL FRANCISCA
omissis, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con BROBBEY ERIC
dal 23/12/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio omissis

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

Risulta trascritta in data omissis accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Notaio omissis in morte di omissis, da parte degli eredi sigg. omissis

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 Notaio omissis;
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data omissis
Importo ipoteca: omissis; Importo capitale: omissis.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis;
Derivante da: ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data omissis
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data omissis.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento a piano secondo 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 - Appartamento a piano secondo con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO n. 12

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: circa € 3.000,00.

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: € 12.529,00.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 40,728 desunti dal riparto delle spese condominiali

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: VINCOLO PAESISTICO "BELLEZZE D'INSIEME" D.Lgs. 42/2004 art. 136

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano secondo con autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
Balconi	sup lorda di pavimento	9,50	0,33	3,17
Box	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
		124,50		118,17

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

Per le sue caratteristiche tipologiche, l'Immobile non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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.

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 e il complesso in cui è sito il bene, 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, risulta essere discreto, l'accessibilità della zona ed il contesto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di CAPRIATE SAN GERVASIO;
 Uffici del registro di BERGAMO;
 Ufficio tecnico di CAPRIATE SAN GERVASIO;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CAPRIATE SAN GERVASIO.

12.3 Valutazione corpi:

**A - Appartamento a piano secondo con autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3]
Capriate San Gervasio (BG), VIA VITTORIO VENETO n. 12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.987,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	95,00	€ 1.100,00	€ 104.500,00
Balconi	3,17	€ 1.100,00	€ 3.487,00
Box	20,00	€ 650,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.987,00
Valore corpo			€ 120.987,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120.987,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.987,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento a piano secondo con autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3]	118,17	€ 120.987,00	€ 120.987,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 18.148,05
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.650,00

Valore di stima:	€ 94.188,95
Valore intero medio ponderale	€ 94.188,95
Valore diritto e quota	

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.188,95
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

I soggetti esecutati sono proprietari 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 - Planimetrie catastali degli immobili al foglio 1 mappale 1372 sub 21 e sub 34

Allegato n° 4 - Visure catastali foglio 1 mappale 1372 sub 21 e sub 34

Allegato n° 5 - Certificati storici di residenza degli occupanti degli immobili

Allegato n° 6 - Documentazione relativa allo stato civile dei proprietari

Allegato n° 7 - Planimetrie dell'immobile al piano secondo: stato rilevato, stato autorizzato, confronto



18-02-2025

L'Esperto alla stima

