



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 612/2024



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*



Beni in **Stezzano (BG)**
Località/Frazione
Via dell'Artigianato n.61

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa

| | |
|--|---------------------------------------|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 4 |
| Corpo: A - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa | 4 |
| 2. DESCRIZIONE | 5 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 5 |
| Corpo: A - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa | 5 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 7 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 7 |
| Corpo: A - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa | 7 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 7 |
| Corpo: A - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa | 7 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 9 |
| Corpo: A - Appartamento in villino con giardino, cantina e 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 - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa | 9 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 10 |
| Corpo: A - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa | 10 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 10 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 10 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 10 |
| Criterio di stima | 10 |
| Fonti d'informazione | 11 |
| Valutazione corpi..... | 11 |
| Adegamenti e correzioni della stima..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: *Omissis*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2025 alle 11:50

Creditore Procedente: *Omissis*

Esecutato: *Omissis*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: *Omissis*

Data nomina: 13-02-2025

Data giuramento: 13-04-2025

Data sopralluogo: 20-02-2025

Cronologia operazioni peritali:

13-02-2025: estrazione documentazione catastale

14-02-2025: ricevimento copia atto di compravendita

15-02-2025: prima richiesta di accesso agli atti presso il comune di Stezzano

20-02-2025: ricevimento documentazione spese condominiali

11-03-2025: ricevimento documentazione primo accesso agli atti

10-04-2025: seconda richiesta di accesso agli atti presso il comune di Stezzano

10-04-2025: ricevimento dei certificati storici di residenza degli occupanti l'immobile

14-04-2025: ricevimento documentazione secondo accesso agli atti

15-04-2025: terza richiesta di accesso agli atti presso il comune di Stezzano

16-04-2025: ricevimento estratto dell'atto di matrimonio della proprietaria dal Comune di Acireale

22-04-2025: ricevimento documentazione terzo accesso agli atti

29-04-2025: ricevimento decreto di concessione cittadinanza (con conseguente variazione anagrafica) dal comune di Stezzano

05-05-2025: presentazione istanza di variazione anagrafica e variazione toponomastica

12-05-2025: evasione istanza di variazione toponomastica

Beni in **Stezzano (BG)**
Via dell'Artigianato n.61

Lotto: 001 - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via dell'Artigianato n.61

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *Omissis* - Residenza: *Omissis* - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: La signora *Omissis* è oggi denominata *Omissis* per intervenuta variazione di anagrafiche come registrato agli atti del Comune di Stezzano con *Omissis*

La sig.ra *Omissis*, residente a *Omissis*, ha eletto domicilio in *Omissis*

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Il perito stimatore ha provveduto a depositare istanza di variazione anagrafica, la stessa non risulta però ancora evasa al momento del deposito della perizia.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Omissis

foglio 11, particella 6522, subalterno 47, scheda catastale BG0229206 del 19/10/2005, indirizzo via dell'Artigianato n. 61, piano S1-T, comune STEZZANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 107 mq; Totale escluse aree scoperte: 95 mq, rendita € 610,71

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2025 Pratica n. BG0133620 in atti dal 12/05/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 133620.1/2025)

Confini: da nord in senso orario: vialetto al sub 3 BCNC, mappale 6743, area urbana sub 27, area urbana sub 26, vialetto al sub 3 BCNC, parte di scale al sub 8 BCNC, locale immondizia al sub 4 BCNC, area urbana sub 25

foglio 11, particella 6522, subalterno 89, scheda catastale BG0229206 del 19/10/2005, indirizzo via dell'Artigianato n. 61, piano S1, comune STEZZANO, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie Totale: 19 mq, rendita € 48,34

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2025 Pratica n. BG0133620 in atti dal 12/05/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 133620.1/2025)

Confini: da nord in senso orario: corsello al sub BCNC, autorimessa sub 90, appartamento sub 47, autorimessa sub 88

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.

Note generali: La signora Omissis è oggi denominata Omissis per intervenuta variazione di anagrafiche

come da Omissis

Il perito stimatore ha provveduto al deposito di una istanza di variazione anagrafica. Al momento del deposito della perizia la variazione anagrafica non è ancora stata evasa, pertanto il perito provvederà a depositare la nuova visura aggiornata non appena la stessa sarà andata a buon fine.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto si trova nella zona periferica sud-est del Comune di Stezzano, prossima alla zona industriale ed alla superstrada di collegamento con Bergamo. Il lotto fa parte di un più ampio compendio immobiliare caratterizzato da appartamenti in villette a schiera e realizzato a seguito dello sviluppo di un piano di lottizzazione negli anni 2004-2007. Il lotto è facilmente raggiungibile, è accessibile e offre abbondanti parcheggi nell'immediato intorno. Su via dell'Artigianato si trovano sia l'accesso pedonale con vialetto interno di distribuzione, sia l'accesso carrale: percorrendo l'intero vialetto pedonale è possibile raggiungere il lotto oggetto di perizia.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona:

Scuola dell'infanzia (8 minuti a piedi - 550 m),

Scuola primaria (10 minuti a piedi - 700 m),

Scuola secondaria (8 minuti - 600 m), Municipio (16 minuti a piedi - 4 minuti in auto - 1,2 km),

Parrocchia di San Giovanni Battista (15 minuti a piedi - 1,1 km),

Oratorio Sacro Cuore (19 minuti a piedi - 5 minuti in auto - 1,4 km),

Impianti sportivi comunali - campo da calcio (10 minuti a piedi - 800 m),

Ufficio Postale (4 minuti in auto - 1,7 km)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici:

Stazione ferroviaria 7 minuti in auto - 3 km,

Casello Autostradale di Dalmine 7 minuti in auto - 4,3 km,

Fermata autobus 5 minuti a piedi - 400 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento in villino con giardino, cantina autorimessa**

L'immobile si sviluppa su due livelli, un piano terra adibito ad abitazione ed un piano interrato destinato a cantina, lavanderia ed autorimessa, collegato internamente al piano terra con una scala a chiocciola che si sviluppa sul soggiorno. L'immobile è circondato da giardino su tre lati.

All'immobile si accede dal giardino e si entra direttamente dalla sala: a piano terra si sviluppano la sala, la cucina aperta, un piccolo disimpegno che distribuisce un bagno e due camere da letto. Dalla scala a chiocciola in sala si scende nella cantina a piano interrato, illecitamente adibita a camera da letto: dalla cantina è possibile accedere ad un bagno originariamente destinato a lavanderia e, attraverso un disimpegno-filtro, è poi possibile accedere all'ampia autorimessa che si apre sul corso comune.

L'appartamento a piano terra ha una superficie complessiva di circa 78 mq. Il piano interrato ha una superficie complessiva di circa 34 mq.

L'autorimessa ha una superficie complessiva di circa 20 mq. Completa la proprietà un giardino di circa 314 mq

Superficie complessiva di circa mq **446,50**

E' posto al piano: terra e interrato -1

L'edificio è stato costruito nel: 2004-2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 a piano terra; 2.50 a piano interrato; 2,90 e 2,33 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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare si presenta bene, gradevole negli spazi comuni e generalmente conservato in maniera discreta.

L'immobile oggetto di perizia si presenta invece internamente in una condizione di degrado e abbandono dovuta alla consistente presenza di muffa in tutti gli ambienti, rendendo pertanto malsana la permanenza nell'immobile senza un adeguato intervento di risanamento e rimozione della muffa stessa.

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|---|
| Cancello | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: si riferisce al cancello di distribuzione del vialetto condominiale |
| Cancello | tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da ristrutturare Note: Il cancellino è divelto |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola e/o doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: lana di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: piastrelle in grès porcellanto ingelive condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti |
| Scale | posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: sufficienti |
| Impianti | |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: da verificare |

| | |
|---------|--|
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da verificare |
|---------|--|

Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|--|----------|
| Impianto elettrico: | |
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2004 |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | autonomo |
| Stato impianto | normale |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2004 |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 01 - Pratiche Edilizia Omissis**Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 L.R. 19 novembre 1999 n. 22

Per lavori: nuova costruzione edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *Omissis***Numero pratica: 02 - Pratiche Edilizia Omissis**Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 L.R. 19 novembre 1999 n. 22

Per lavori: Variante alla nuova costruzione degli edifici residenziali A -B- F

Oggetto: variante

Presentazione in data *Omissis***3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via dell'Artigianato n.61**

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

Note: a seguito di colloquio con il responsabile dell'ufficio tecnico di Stezzano *Omissis*, la stessa non ritiene che il bagno di servizio/lavanderia realizzato a piano interrato nello spazio destinato a lavanderia costituisca un abuso, pertanto non si configura alcuna sanatoria

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via dell'Artigianato n.61**

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di Consiglio Comunale n. 21 del 15/06/2022 |
| Zona omogenea: | Residenziale di Consolidamento |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 10.2. - Ambito residenziale di consolidamento 1. Comprende |

| | |
|---|---|
| | <p>gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, caratterizzati da interventi realizzati prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo. 2. Negli ambiti di consolidamento dei tessuti esistenti, per i quali si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, gli interventi hanno come obiettivo il riordino dei tessuti urbani nella salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici esistenti. 3. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento. 4. Per i soli lotti compresi nell'ambito che risultino liberi in conformità alla definizione di "area libera" di cui al precedente art. 2.29, o con un Rc inferiore al 20%, è consentita l'edificazione o la sostituzione totale di quelli esistenti nei limiti di seguito indicati: • IF 1,8 mc/mq • IC 30% • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2. articolo 3 • H m 13,50 • IP = 30% 5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, non compresi in PA, e al solo scopo di rendere agibile il sottotetto, è ammesso "una tantum", il sopralzo fino al raggiungimento della minima altezza necessaria all'abitabilità, ferma restando comunque, l'altezza massima prescritta nella norma di zona, in conformità con quanto stabilito agli articoli 63 e 64 della l.r. 12/2005 e s.m. e i. 6. I sottotetti esistenti possono essere utilizzati come locali di abitazione od accessori in deroga ai rapporti planivolumetrici ed ai limiti di altezza di zona, qualora sia possibile raggiungere le condizioni minime di agibilità previste dal Regolamento di Igiene senza sopralzo della copertura, e purché l'inserimento delle eventuali nuove aperture risulti coerente con l'impianto architettonico dell'edificio. 7. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo art. 8.2 sul carico relazionale delle presenti norme. 8. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti. 9. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinato. 10. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate. 11. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto; sulle aree soggette a tale tutela è vietata ogni alterazione dello stato ambientale con particolare riguardo per la salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale. 12. L'eventuale incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale.</p> |
| 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: | 1,8 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 30% |
| Altezza massima ammessa: | 13,50 (4 piani fuori terra) |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via dell'Artigianato n.61**

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

Note: Il perito stimatore ha provveduto alla variazione anagrafica da *Omissis* ed alla variazione toponomastica da via dell'Industria SN a via dell'Artigianato n. 61

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Omissis, Proprieta' 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio al 07/04/2006** in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio *Omissis*.

Note: Ad *Omissis* l'intera proprietà è pervenuta da potere di *Omissis*

Titolare/Proprietario:

Omissis, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni **dal 07/04/2006 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva *Omissis*; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio *Omissis*

Importo ipoteca: € *Omissis*; Importo capitale: *Omissis*.

- 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*;

Importo ipoteca: *Omissis*; Importo capitale: *Omissis*;

Note: Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del *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 *Omissis*

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento in villino con giardino, cantina e 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 in villino con giardino, cantina e autorimessa

Abitazione di tipo civile [A2] e autorimessa site in Stezzano (BG), Via dell'Artigianato n.61

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 € 750,00.

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: 676,82.

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Appartamento a piano terra | sup lorda di pavimento | 78,50 | 1,00 | 78,50 |
| Piano interrato ad uso cantina e servizi | sup lorda di pavimento | 34,00 | 0,50 | 17,00 |
| Giardino | sup reale netta | 78,50 | 0,10 | 7,85 |
| Giardino | sup reale netta | 235,50 | 0,02 | 4,71 |
| Autorimessa | sup lorda di pavimento | 20,00 | 1,00 | 20,00 |
| | | 446,50 | | 128,06 |

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 da *Omissis* senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Si precisa che *Omissis* e che**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 periferica e prossima alla zona artigianale-industriale, 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 compromesso dalla considerevole presenza di muffa diffusa in tutte le stanze.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di STEZZANO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di STEZZANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: STEZZANO.

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] Stezzano (BG), Via dell'Artigianato n.61

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.060,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento a piano terra | 78,50 | € 1.000,00 | € 78.500,00 |
| Piano interrato ad uso cantina e servizi | 17,00 | € 1.000,00 | € 17.000,00 |
| Giardino | 7,85 | € 1.000,00 | € 7.850,00 |
| Giardino | 4,71 | € 1.000,00 | € 4.710,00 |
| Autorimessa | 20,00 | € 650,00 | € 13.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 121.060,00 |
| Valore Finale | | | € 121.060,00 |
| Valore corpo | | | € 121.060,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 121.060,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 121.060,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A - Appartamento in villino con giardino, cantina e autorimessa | Abitazione di tipo civile [A2] | 128,06 | € 121.060,00 | € 121.060,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 18.159,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 102.901,00

Valore diritto e quota

€ 102.901,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 102.901,00

12.6 Regime fiscale della vendita

I soggetti esecutati sono proprietari del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività im-prenditoriale, 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 11 mappale 6522 sub 47 e sub 89

Allegato n° 5 - Visure catastali per immobile foglio 11 mappale 6522 sub 47 e sub 89

Allegato n° 6 - Certificati storici di residenza degli occupanti l'immobile

Allegato n° 7 - Estratto dell'atto di matrimonio della proprietaria dell'immobile

Allegato n° 8 - Planimetrie dell'immobile al piano terra e interrato: stato rilevato

16-05-2025

L'Esperto alla stima