



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 213/2024



PROMOSSA DA

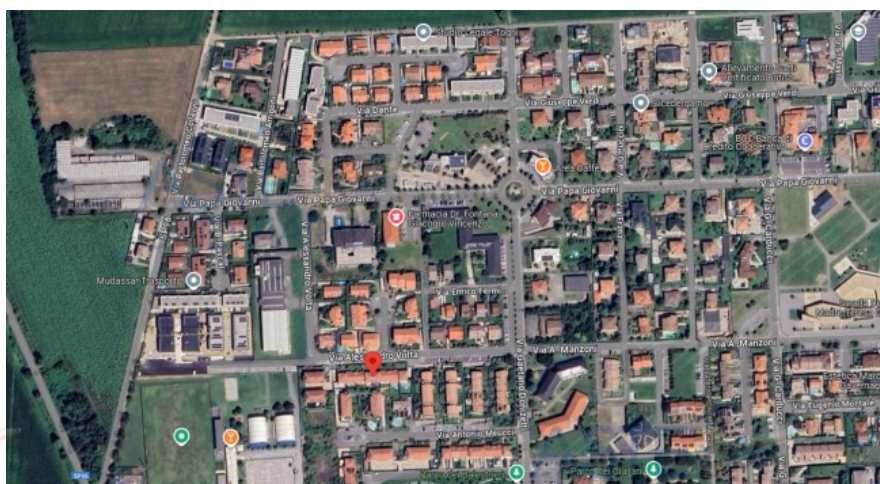


CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lorenza Marcella Berto
Codice fiscale: BRTLNZ63L62A940Q
Studio in: Via Scuole 17 - 24047 Treviglio
Telefono: 348-3840132
Fax: 03631842283
Email: arch.lorenzaberto@tiscali.it
Pec: lorenza.berto@geopec.it





Beni in **Cavernago (BG)**
Località/Frazione
Via A. Volta,9



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento in villa con cantina ed autorimessa



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



INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09-12-2024 alle 10:00**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Arch. Lorenza Marcella Berto**Data nomina:** 21-07-2024**Data giuramento:** 26-07-2024**Data sopralluogo:** 29-10-2024

Cronologia operazioni peritali: L'esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha di fatto iniziato le numerose operazioni peritali nel mese di Luglio 2024 ed hanno avuto il seguente calendario: In data 26 Luglio 2024, l'Esperto prestava giuramento, in seguito scaricava dal sito del Tribunale di Bergamo i documenti in atti, per esaminarli ai sensi dell'art. 567 CPC; In data 19/01/2024 si provvedeva ad ottenere visure e schede catastali ; in data 22 Agosto mi recavo presso gli immobili sottoposti ad esecuzione alla presenza del Custode, in quella data le operazioni peritali non si svolgevano, si effettuava nuovo sopralluogo in data 29/08/2024 alla presenza dell'esecutata senza alcun impedimento; in data 02 Agosto presentavo richiesta di accesso agli atti al Comune di Cavernago ; in data 05 Agosto 2024 l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cavernago effettuava le ricerche relative alla regolarità urbanistica ed edilizia ; il 21 Ottobre la documentazione mi veniva consegnata, verificavo la documentazione per la regolarità urbanistica con presa visione e copia atti messi a disposizione. In data 02/08/2024 presentavo richiesta all'archivio Notarile di Brescia per ricevere copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione, ottenendone copia in data 06/08/2024. In data 07/10/2024 presentavo richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Cavernago di Certificato di residenza degli occupanti l'immobile . Il 18/10/2024 mi veniva consegnato dall'addetto dell'ufficio anagrafe . Si effettuava richiesta al Comune di Sotto il Monte del certificato di Matrimonio che veniva consegnato in data 22 Ottobre.

Beni in **Cavernago (BG)**
Via A. Volta,9

Lotto: 001 - Appartamento in villa con cantina ed autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- appartamento in villa con autorimessa e cantina.

Abitazione in villini [A7] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via A. Volta,9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 1504, subalterno 11, scheda catastale presente, indirizzo Via A. Volta,9, piano S1-T, comune Cavernago, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5, superficie 125, rendita € 525,49

Derivante da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 19/03/2005 Pratica BG0063444 in atti dal 19/03/2005 variazione di classamento (n. 5133.1/2005). Costituzione del 19/03/2004 Pratica n. BG0069785 in atti dal 19/03/2004 Costituzione (n.895.1/20049)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 124,26

Confini: piano terra :a Nord via Volta ad est sub. 13 a sud sub.21, ad ovest sub. 9; piano sotto strada 1: nord terrapieno, est sub. 13, sud corsello comune (sub.17),ovest sub.12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 1504, subalterno 12, scheda catastale presente, indirizzo Via A. Volta,9, piano S1, comune Cavernago, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 MQ, superficie 42, rendita € 70,50

Derivante da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 19/03/2005 Pratica BG0063444 in atti dal 19/03/2005 variazione di classamento (n. 5133.1/2005). Costituzione del 19/03/2004 Pratica n. BG 0069785 in atti dal 19/03/2004 Costituzione (n.895.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): millesimi riportati in atto 124,26

Confini: a nord terrapieno, ad est sub.11 e terrapieno; a sud corsello comune(sub.17); ad ovest sub. 9 e terrapieno.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nella norma.

Servizi offerti dalla zona: scuole dell'infanzia (sufficienti), scuole primarie (sufficienti), scuola media di primo grado (sufficiente), Negozi di prima necessità (sufficienti), sportelli bancari (sufficienti), sportello postale (presente), Farmacia (presente), Ospedale (il più vicino si trova nel Comune di Calcinate.)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Calcinate 2,7 km; Ghisalba 3,4 km, Grassobbio 4,7 km, Urgnano 6,2 km, Zanica 6,5 km, Seriate Km. 7,30.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio.

Attrazioni storiche: Castello di Cavernago; Castello di Malpaga; Chiesa parrocchiale di San Marco;.

Principali collegamenti pubblici: autobus fermata Cavernago Bettole linea Q-QA-R lin distanza 1,2 km., Autostrada A4 STAZIONE di Seriate Km. 5,30, Stazione ferroviaria di Seiate km.9,90, Aeroporto di Orio al Serio Km. 13,00

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo A- appartamento in villa con autorimessa e cantina**

L'immobile in cui è posizionato l'appartamento è stato realizzato all'inizio degli anni duemila. Il complesso si compone di sedici unità suddivise in tre corpi di fabbrica di due piani fuori terra con un piano interrato. L'abitazione, ce si può definire della tipologia "appartamento in villa", è parte del corpo che fronteggia la via Volta che è composto da otto unità residenziali. Ai piani terra e primo si trovano le abitazioni, mentre al piano interrato si trovano autorimesse e cantine. L'Appartamento si sviluppa su due piani: al piano terra l'abitazione, al piano interrato cantina ed autorimessa. L'appartamento è composto al piano terra da: cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due stanze da letto, giardino esclusivo sul fronte nord e sud. L'appartamento ha cantina collegata direttamente all'abitazione da scala interna così come l'ampia autorimessa. L'edificio ha forma regolare: un lungo rettangolo composto da 8 unità abitative. L'ingresso pedonale avviene dalla via Volta con ingressi indipendenti per ogni unità mentre l'ingresso carraio è comune ed avviene sempre dalla via Volta grazie a cancello con apertura automatica. Le facciate sono intonacate e per alcune unità vi sono delle specchiature rivestite in pietra. La copertura è a doppia falda. Le aperture esterne sono in legno con doppio vetro con chiusure esterne in scuri sempre in legno, la porta di ingresso è Blindata. Il complesso è recintato e non è dotato di ascensore condominiale.

Soglie davanzali e contorni finestre sono in pietra. L'appartamento è posizionato, nella parte est dell'edificio al piano terra ed interrato, ha ingresso pedonale indipendente dalla via Volta ed attraverso in giardino esclusivo si accede all'abitazione. L'appartamento è libero su due lati (nord e sud)

Superficie complessiva di circa mq **310,00**

E' posto al piano: terra e primo sotto strada sub. 11 e primo sotto strada sub. 12

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,70 abitazione; mt.2,40 primo piano sottostrada

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile complessivamente è in stato di manutenzione buono, lo stato delle finiture rivelano l'età dell'immobile. I materiali sono di qualità "civile" nelle finiture dei pavimenti, serramenti, impianti. Le porte interne sono tamburate, i serramenti sono in legno con doppio vetro, la porta d'ingresso è blindata. L'impianto termico ed acqua calda sanitaria è termoautonomo. Il riscaldamento ha terminali in termosifoni. Dall'ingresso si accede al soggiorno, la cucina è posizionata in un unico locale dedicato, dalla cucina si accede al giardino posto sul retro dell'abitazione di discrete dimensioni; abbiamo poi un bagno di buone dimensioni e due stanze da letto. L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in ceramica nella zona giorno ed in cantina mentre nella zona notte sono in parquet rovere chiaro, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica. La scala interna che collega il piano terra alla cantina interrata è rivestita in marmo botticino. La cantina è riscaldata, vi si trova un ampio locale ed un locale destinato a lavanderia. L'immobile oggetto di esecuzione è dotato di ampia autorimessa a cui si accede sia dalla cantina grazie a porta comunicante Rei che dal corsello condominiale.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres porcellanato condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona giorno e piano s1
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona notte
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti

<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame

	diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare
--	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termoautonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	< 35 kw.
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



vista fronte strada



soggiorno



letto



giardino retro



cucina

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: P.E. n. 652 e successive varianti.

Note tipo pratica: Variante D.I.A. del 17/12/2003 prot. 5086
Per lavori: realizzazione di insediamento abitativo
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 10/10/2002 al n. di prot. 4322
Rilascio in data 28/11/2002 al n. di prot. 652
Abitabilità/agibilità in data 16/10/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A- appartamento in villa con autorimessa e cantina.
Abitazione in villini [A7] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via A. Volta,9

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A- appartamento in villa con autorimessa e cantina.
Abitazione in villini [A7] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via A. Volta,9

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	NR. 32 del 19/12/2012
Zona omogenea:	R02 – Tessuto residenziale integrato
Norme tecniche di attuazione:	R02 – Tessuto residenziale integrato Sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del P.G.T. qualora meno restrittiva. Analogamente è fatta salva la S.I.p. esistente al momento dell'adozione del P.G.T., così come legittimata da qualsivoglia provvedimento abilitativo, ovvero da eventuali Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte qualora meno restrittiva. Sono tuttavia consentiti ampliamenti nei limiti e nel rispetto del combinato disposto delle Regole a: 1. edifici esistenti; 2. recupero sottotetti; 3. allineamenti; 4. indici e parametri; 5. distanze. I patrimonio edilizio esistente potrà, inoltre, subire Trasformazioni d'uso in senso non abitativo. Fatta salva l'inerente dotazione di parcheggi per gli utenti, potrà essere trasformato in servizi e attività economiche compatibili con la residenza, quali ad esempio: - commercio di vicinato; - artigianato di servizio; - uffici pubblici o privati; - bar, ristoranti, ecc.; non sono ammesse trasformazioni in destinazioni d'uso: - industriali; - attività insalubri; - attività direzionali e terziarie in concentrazioni tali da costituire attrattori di traffico incompatibili con le capacità e le criticità relative alla rete stradale esistente e con le linee di trasporto collettivo; in ogni caso, per ogni singolo edificio almeno il 50% della S.I.p. deve conservare la destinazione abitativa. Le trasformazioni ad uso Servizi, di uso pubblico e/o di interesse pubblico o generale, sono sempre ammesse, previo accordo o convenzione con l'Amministrazione comunale. Lotti già edificati Nelle aree già edificate sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione ed ampliamento salvo il mantenimento degli indici e dei parametri, ai sensi del precedente art. 43 (e quindi, qualora la S.I.p. esistente fosse inferiore alla edificabile, con l'applicazione degli indici ammessi per le costruzioni nei lotti liberi), ed eventualmente l'incremento del 10% del volume (volume perequativo), purché contenuta nella volumetria massima di 8.000,00 mc disponibile.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,30 mq/mq (Max 0,35 0,30 mq/mq; Min 0.25 mq/mq)
Rapporto di copertura:	non superiore al 30% (Max 32%; Min 28%) della S.f.
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella dell'edificio più alto esistente sulle aree confinanti ed un'altezza massima non superiore m. 7,00 (Max m. 7,50 7.00; Min m. 6,50)
Volume massimo ammesso:	Nelle aree già edificate sono consentiti gli interventi di demolizione e

	ricostruzione ed ampliamento salvo il mantenimento degli indici e dei parametri, ai sensi del precedente art. 43 (e quindi, qualora la S.l.p. esistente fosse inferiore alla edificabile, con l'applicazione degli indici ammessi per le costruzioni nei lotti liberi), ed eventualmente l'incremento del 10% del volume (volume perequativo), purché contenuta nella volumetria massima di 8.000,00 mc disponibile.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A- appartamento in villa con autorimessa e cantina.

Abitazione in villini [A7] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via A. Volta,9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e le schede catastali

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Relativamente al terreno identificato al Fg. 9 part. 248-948-953-956-1316 **proprietario/i ante ventennio al 07/02/2003.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà 8 relativamente al terreno identificato al Fg. 9 Part.248-948-953-956-1316) in virtù di atto tra vivi-compravendita dal 07/02/2003 al 21/04/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PETROBONI TOMASO, in data 07/02/2003, ai nn. 99609/22274; trascritto a , in data 18/02/2003, ai nn. 9074/5989.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per quota 1/1 dal 21/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PETROBONI TOMASO, in data 21/04/2004, ai nn. 105868/23337; trascritto a BERGAMO, in data 05/05/2004, ai nn. 23341/15863.

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 CREDITO BERGAMASCO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo concesso; A rogito di notaio Mallardo Car [REDACTED] ai nn. 124467/20891; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/04/2011 ai nn. 17484/3528; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 50000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE annotata a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro ; Derivante da: Mutuo fondiario ; A rogito di Petroboni Tommaso Notaio in data 07/02/2003 ai nn. 99610; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/02/2003 ai nn. 2202; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 300000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca conc.amministrativa/riscossione-ruolo e avviso di debito esecutivo annotata a favore di [REDACTED] agenzia

delle entrate-riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca conc. amministrativa-riscossione-ruolo e avviso di debito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 06/11/2019 ai nn. 3227/1919; Importo ipoteca: € 114834,48; Importo capitale: € 57417,24.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO BPM S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/05/2024 ai nn. 3746/2024.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- appartamento in villa con autorimessa e cantina

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 villa con autorimessa e cantina

Abitazione in villini [A7] sito in , Via A. Volta,9

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 475,93.

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: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): in atto per appartamento ed autorimessa mill.124,26

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: non vi sono Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A- appartamento in villa con autorimessa e cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
cantina	sup lorda di pavimento	53,00	0,50	26,50
giardino	superf. esterna lorda	160,00	0,10	16,00
		310,00		139,50

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 uti-

lizzabili.

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: 01-2024

Zona: CAVERNAGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Accessori:

A- appartamento in villa con autorimessa e cantina
1. Box

Posto al piano PRIMO SOTTOSTRADA
Sviluppa una superficie complessiva di 42 mq
Valore a corpo: € **13000**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cavernago;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Gabetti;Tecnocasa; Colleoni studio immobiliare; Denti Gian Battista servizi immobiliari;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A Settembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.867 al metro quadro, con un aumento del 5,96% rispetto a Settembre 2023 (1.762 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cavernago ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2024, con un valore di € 1.906 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.522 al metro quadro;

Altre fonti di informazione: immobiliare.it; il borsino immobiliare; idealista.it; Listino prezzi degli immobili Bergamo e provincia, Osservatorio immobiliare Tecnocasa..

12.3 Valutazione corpi:

A- appartamento in villa con autorimessa e cantina. Abitazione in villini [A7] con annesso Box Cavernago (BG), Via A. Volta,9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.400,00.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	97,00	€ 1.200,00	€ 116.400,00
cantina	26,50	€ 1.200,00	€ 31.800,00
giardino	16,00	€ 1.200,00	€ 19.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 167.400,00
Valore corpo			€ 167.400,00
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 180.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 180.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- appartamento in villa con autorimessa e cantina	Abitazione in villini [A7] con annesso Box	139,50	€ 180.400,00	€ 180.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 18.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota



€ 162.360,00
€ 162.360,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 162.360,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita Vendita di fabbricati abitativi da impresa di costruzione con agevolazione prima casa , acquisto costruito da oltre cinque anni IVA 4%. Il regime di reverse charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di Partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA. Per vendite effettuate entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione si dovrà corrispondere l'IVA al 10% per la cessione di fabbricato anche in corso di costruzione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1,A/8, e A/9; L'edificio è realizzato da più di cinque anni.

**Allegati**

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
3. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
4. STRALCIO PGT
5. ATTO DI PROVENIENZA
6. SPESE CONDOMINIALI



22-10-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Lorenza Marcella Berto

