

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 527/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: ARCH Roberto Riva
Codice fiscale: RVIRRT69D08G856F
Studio in: Via Monte Grappa 21 - 24040 Boltiere
Telefono: 035-881927
Fax: 035-881927
Email: robertoriva@libero.it
Pec: roberto.riva@archiworldpec.it

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
Località/Frazione
VIA TRENTO 95

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2024 alle 10-10
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: ARCH Roberto Riva
Data nomina: 30-11-2023
Data giuramento: 01-12-2023
Data sopralluogo: 13-01-2024
Cronologia operazioni peritali: 22-12-2023 RECUPERO ATTO DI PROVENIENZA NOTAIO FABIANO 23-12-2023 PRIMO SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE 11-01-2024 ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE 08-02-2024 ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO 28-02-2024 TERZO SOPRALLUOGO PRESSO IMMOBILE

Beni in **Capriate San Gervasio (BG)**
VIA TRENTO 95

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO A PIANO TERRA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA TRENTO 95

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: GIROLANTO SRL, foglio 3, particella 387-121, subalterno 708-703, indirizzo VIA TRENTO 95, piano TERRA, comune CAPRIATE SAN GERVASIO, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 VANI, superficie 54 MQ ESCLUSE AREE SCOPERTE, rendita € 240,15

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2017 Pratica n.BG0156807 in atti dal 31/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32859.1/2017)

Confini: A NORD VIA TRENTO, AD EST FABBRICATO PARTICELLA 121 SUB. 7, A SUD CORTE COMUNE , AD OVEST PORTICO D'INGRESSO COMUNE

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

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: NEGOZI DI VICINATO (500 M)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: COMUNE DI TREZZO D'ADDA.

Attrazioni paesaggistiche: FIUME ADDA.

Attrazioni storiche: CENTRALE IDROELETTRICA A TREZZO D'ADDA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 700 METRI, CASELLO AUTOSTRADALE A4 1200 METRI

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO A PIANO TERRA**

Appartamento di piccole dimensioni situato in zona periferica rispetto al centro abitato, facente parte vecchio fabbricato rurale soggetto recentemente ad un recupero edilizio. L'intervento ha comportato il rifaci-

mento totale delle del tetto, delle finiture interne, esterne, dei serramenti ed impianti. Il parziale abbandono dell'immobile, un uso promiscuo e l'incuria, dovuta ad alcuni locatari saltuari, hanno provocato un deperimento e parziale rovina del bene. L'ingresso avviene da Via Trento, avviene superando un androne comune, per accedere poi ad un cortile comune, parzialmente pavimentato. L'appartamento è costituito da un soggiorno, un piccolo vano guardaroba, un disimpegno, una camera singola ed un servizio igienico.

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: SONO STATE RILEVATE MACCHIE DOVUTE A UMIDITA' DI RISALITA' SIA INTERNAMENTE CHE ESTERNAMENTE AL FABBRICATO. IL VANO SOGGIORNO SI PRESENTA IN PESSIME CONDIZIONI, CON ESTESE MACCHIE SIA SUL SOFFITTO CHE SULLA PARETE A SUD, DOVUTE A PREGRESSE INFILTRAZIONI D'ACQUA PROVENIENTI DAL PIANO SOPRASTANTE. LE CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE RISULTANO MEDIOCRI.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	Note: NON RISULTA PRESENTE NESSUN CANCELLO
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone Note: LE PROTEZIONI CON INFERRIATE ESTERNE RISULTA PRESENTE SOLO PER LE APERTURE SU VIA TRENTO
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: MISTO condizioni: sufficienti Note: LA PAVIMENTAZIONE RISULTA ESEGUITA IN MODO PARZIALE E DOVE MANCANTE RISULTA IN TERRA BATTUTA
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: BLINDATO condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	

<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Fognatura</i>	recapito: collettore o rete comunale conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Varie	
L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO RISULTA ESISTENTE CON TERMOSIFONI IN ALLUMINIO. LA CALDAIA NON RISULTA PRESENTE NELLA NICCHIA A PARETE POSTA ESTERNAMENTE AL FABBRICATO	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	TERMOAUTONOMO CON TERMOSIFONI IN ALLUMINIO
<i>Stato impianto</i>	NON IN USO
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	NON RISULTA PRESENTE LA CALDAIA, NELLA NICCHIA POSTA A MURO, SULLA PARETE ESTERNA AL FABBRICATO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



SOGGIORNO



CAMERA



BAGNO



DISIMPEGNO



GUARDAROBA

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 34

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RURALE

Oggetto: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

Presentazione in data 03/03/2004 al n. di prot. 3389

Numero pratica: 218/07

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RURALE

Oggetto: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

Presentazione in data 24/07/2007 al n. di prot. 13160

NOTE: FINE LAVORI PROT. 9851 DEL 16.07.2016 - **NON RISULTA PRESENTATA LA SCIA AGIBILITA'/ABITABILITA'**

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO A PIANO TERRA.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA TRENTO 95**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E DIMENSIONI FINESTRATURE RISPETTO AL PROGETTO PRESENTATO PRESSO IL COMUNE

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: OPERE INTERNE E FINESTRATURE

Oneri di regolarizzazione	
PRATICA EDILIZIA	€ 1.500,00
SANATORIA	€ 1.500,00
OPERE EDILIZIE DI ADEGUAMENTO	€ 3.000,00
Totale oneri: € 6.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: MANCA L'AGIBILITA' DELL'IMMOBILE E I RELATIVI CERTIFICATI IMPIANTI

Regolarizzabili mediante: RICHIESTA AGIBILITA'

Descrizione delle opere da aggiornare: PRESENTAZIONE SCIA AGIBILITA'

Oneri di regolarizzazione	
RICHIESTA AGIBILITA'	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E DIMENSIONI FINESTRATURE RISPETTO AL PROGETTO PRESENTATO PRESSO IL COMUNE. RISULTA PRESENTATA LA FINE LAVORI CON PROTOCOLLO N. 9851 DEL 16.07.2016 - **NON RISULTA PRESENTATA LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA'/ABITABILITA'**. PERTANTO NON E' AGLI ATTI TALE DOCUMENTO. SULLE PARTI COMUNI E' STATO REALIZZATO UN MURETTO ALTO CIRCA CM 90 CHE DELIMITA UN'AREA , NON INDICATO A PROGETTO E CHE DOVRA' ESSERE SOGGETTO A SANATORIA O A DEMOLIZIONE.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO A PIANO TERRA.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA TRENTO 95**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	20/03/2012 è stato approvato con delibera n. 10 di C.C.
Zona omogenea:	B- RESIDENZIALE CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	OPERE AMMESSE DI MANUTENZIONE ORDINARIA-STRAORDINARIA
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:	ESISTENTE
Rapporto di copertura:	ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	ESISTENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO A PIANO TERRA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA TRENTO 95

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFORMITA' NELLA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E FINESTRATURE

Regolarizzabili mediante: MODIFICA PREGRESSI TITOLI ABILITATIVI

Descrizione delle opere da aggiornare: SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E DIMENSIONI FINESTRATURE

Oneri di regolarizzazione	
ACCATASTAMENTO	€ 350,00
Totale oneri: € 350,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: DIFFORMITA' NELLA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E FINESTRATURE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di SUCCESSIONE; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/10/2004 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/2013 al. In forza di accettazione tacita eredita'; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/03/2015 al. In forza di SUCCESSIONE; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/02/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 09/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: TRIBUN. MONZA DEL 23-10-23 REP. 6852 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/11/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO A PIANO TERRA

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: APPARTAMENTO A PIANO TERRA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Capriate San Gervasio (BG), VIA TRENTO 95

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON RISULTA COSTITUITO IL CONDOMINIO.

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: SI - L'immobile risulta a piano terra pertanto l'accessibilità all'immobile di soggetti diversamente abili risulta possibile previo la realizzazione di uno scivolo, al fine di superare un gradino di cm 20 posto all'ingresso.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON VI SONO VINCOLI O DOTAZIONI CONDOMINIALI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON RISULTA PRESENTE L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON RISULTA PRESENTE ALCUN VINCOLO DI PRELAZIONE DELLO STATO

Avvertenze ulteriori: Non risultano presenti cause in corso, o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO A PIANO TERRA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA VIENE ESEGUITA A LORDO DEI MURI PERIMETRALI

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
		55,00		55,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2023

Zona: CAPRIATE SAN GERVASIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1050

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

IL BENE NON RISULTA DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima degli immobili in esame è una risultante ottenuta attraverso la comparazione di immobili simili, sulla base dei valori medi risultanti da transazioni note attraverso Banca dati Agenzia delle Entrate, oltre che da valori di riferimento pubblicati attraverso diverse riviste specialistiche come il "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2023" e Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2023".

Per giungere al valore di mercato più probabile degli immobili in esame si è fatto riferimento ai coefficienti quali: superficie, pertinenze, livello del piano, vetusta', qualità e stato di manutenzione.

Oltre a ciò sono state prese in considerazione:

- localizzazione urbanistica degli immobili rispetto al Centro urbano;
- l'accessibilità del complesso, disponibilità di parcheggi e di sosta;
- l'impiantistica, la tipologia edilizia, qualità delle finiture, la presenza di servizi e di mezzi di trasporto pubblici;
- la presenza e l'uso delle parti comuni Condominiali;
- l'adeguamento o meno dell'immobile alle Normative Vigenti sul Contenimento Consumo Energetico previste dalla Regione Lombardia;
- la presenza di contratti di locazione o sub locazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CAPRIATE SAN GERVASIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi (FIMA)degli immobili residenziali di Bergamo e Provincia Anno 2023 - Valori per immobili semi recenti APPARTAMENTI (5-20 anni) (minimo € 1200- massimo € 1400); Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2023 - Valori per immobili recenti (5-15 ANNI) (minimo € 1400 - massimo € 1500); Valori di immobili analoghi riscontrati in pubblicità di Agenzie immobiliari (minimo € 1250 - massimo € 1350).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi (FIMA)degli immobili resi-denziali di Bergamo e Provincia Anno 2023 -

Valori per immobili semi recenti APPARTAMENTI (5-20 anni) valori medi € 1300/mq;
 Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2023 - Valori per immobili recenti (5-15 ANNI) valori medi € 1.450/mq;
 Valori di immobili analoghi riscontrati in pubblicita' di Agenzie immobiliari (valori medi € 1.300/mq)..

12.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO A PIANO TERRA. Abitazione di tipo economico [A3]****Capriate San Gervasio (BG), VIA TRENTO 95**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	55,00	€ 1.150,00	€ 63.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.250,00
Valore corpo			€ 63.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO A PIANO TERRA	Abitazione di tipo economico [A3]	55,00	€ 63.250,00	€ 63.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.487,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.350,00

ARROTONDAMENTO € -12,50

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 45.400,00

Valore diritto e quota € 45.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 45.400,00

12.6 Regime fiscale della vendita

IVA ESENTE

29-02-2024

L'Esperto alla stima
ARCH Roberto Riva