

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 405/2023

PROMOSSA DA

*omissis*

CONTRO

*omissis*

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

*omissis*



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** *omissis*

**Codice fiscale:** *omissis*

**Studio in:** *omissis*

**Telefono:** *omissis*

**Email:** *omissis*

**Pec:** *omissis*

Beni in **Taleggio (BG)**  
Località/Frazione **Località Pizzino**  
Sentiero Caraver 187

## INDICE

### **Lotto: 001 - Appartamento al piano primo**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A - appartamento al piano primo .....	5
.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A - appartamento al piano primo .....	7
.....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: A - appartamento al piano primo .....	10
.....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: A - appartamento al piano primo .....	11
.....	12
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	13
Corpo: A - appartamento al piano primo .....	13
.....	13
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	13
Corpo: A - appartamento al piano primo .....	13
.....	14
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	14
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	14
Corpo: A - appartamento al piano primo .....	14
.....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
Corpo: A - appartamento al piano primo .....	15
.....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	15
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	15
Corpo: A - appartamento al piano primo .....	15

.....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>16</b>
Criterio di stima .....	16
Fonti d'informazione .....	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita .....	17

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** *omissis*

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24-01-2024 alle 10:30

**Creditore Procedente:** *omissis*

**Esecutato:** *omissis*

**Creditore Intervenuto:** *omissis*

**Legale Creditore Intervenuto:**

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** *omissis*

**Data nomina:** 18-09-2023

**Data giuramento:** 19-09-2023

**Data sopralluogo:** 31-10-2023

**Cronologia operazioni peritali:**

20-09-2023: reperimento documentazione catastale

10-10-2023: richiesta di accesso agli atti al Comune di Taleggio

11-10-2023: ricevimento da parte del *omissis* della documentazione relativa alla *omissis* che vede già pignorati gli immobili di e di nonchè già depositato l'avviso di vendita del *omissis*

12-10-2023: deposito nota informativa al G.E. relativamente alla sovrapposizione degli immobili in esecuzione con E.I. 689/2022 e comunicazione telefonica allo *omissis*, professionista incaricato dal Creditore Procedente

16-10-2023: accesso all'Archivio Notarile per reperimento atto *omissis*

27-10-2023: ricevimento atti dal comune di Taleggio

27-10-2023: ottenimento certificato di stato civile di *omissis*

31-10-2023: sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento nel comune di Taleggio

10-11-2023: colloquio con il tecnico del comune di Taleggio per verifica difformità

Beni in **Taleggio (BG)**  
Località/Frazione **Località Pizzino**  
Sentiero Caraver 187

## **Lotto: 001 - Appartamento al piano primo con locali di deposito al piano seminterrato**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Pizzino, Sentiero Caraver 187**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**15/24 di *omissis* - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: *omissis*

*omissis* - Quota: 15/24 - Tipologia del diritto: usufrutto

#### **Quota e tipologia del diritto**

**9/24 di *omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *omissis*

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*omissis*,

foglio 29, particella 5794, subalterno 1, scheda catastale prot. 30273 del 9 dicembre 1987, indirizzo via Caraver n. 187, piano 1, comune TALEGGIO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale 88 mq; Totale escluse aree scoperte: 60 mq, rendita € Euro 185,92

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

Confini: Affaccio su giardino 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 nella località Pizzino del comune di Taleggio. Si trova in un contesto residenziale, caratterizzato per lo più dalla presenza di case-vacanza familiari. Si tratta di un fabbricato bifamiliare isolato, formato da due appartamenti e tre piccoli vani intercapedine adibiti a vano tecnico/ripostiglio realizzati nel dislivello sottoterrazza. Il lotto è posto in posizione privilegiata perchè rivolto a valle ed esposto completamente al sole e si colloca in un contesto molto gradevole da punto di vista paesaggistico e ambientale. Il fabbricato è circondato da giardino su tutti i lati e si trova su un terreno in declivio. L'accessibilità avviene da nord-est solo pedonalmente attraverso il Sentiero Caraver, mentre da sud il lotto è accessibile anche con l'auto. Non vi sono posti auto pubblici prossimi al lotto, i più vicini sono presso la chiesa a circa 200 m

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola elementare (5 km - 10 minuti in auto)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - appartamento al piano primo**

L'immobile è sito nella località di Pizzino, comune di Taleggio e si trova su un terreno in forte declivio: l'accessibilità pedonale è garantita da nord-est dal Sentiero Caraver, dal quale, esclusivamente a piedi, è possibile accedere in quota all'immobile. L'accessibilità carrale è garantita da sud-est da via Salzana sulla quale si apre un cancello carrale con spazio di manovra e parcheggio: attraverso le scalette è poi possibile salire all'immobile. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e ripostiglio ed ha una superficie di circa 60 mq. Completano la proprietà il portico di accesso all'immobile che ha una superficie di circa 8 mq ed il balcone su due lati che ha una superficie di circa 17 mq

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in discrete condizioni sia esternamente sia internamente e non presenta la necessità di immediati interventi di manutenzione, pur essendo vetusto sia nelle finiture sia per quanto riguarda gli aspetti impiantistici.

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola e/o doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>antoni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cemento</b> coibentazione: <b>da verificare</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>da verificare</b> rivestimento: <b>intonaco e legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Pizzino, Sentiero Caraver 187**

**Numero pratica: 01 - omissis**

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

Abitabilità/agibilità in data *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - appartamento al piano primo

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Pizzino, Sentiero Caraver 187**

**Numero pratica: 02 - omissis**

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione esistente villetta con formazione di due unità immobiliari

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - appartamento al piano primo

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Pizzino, Sentiero Caraver 187**

**Numero pratica: 03 - omissis**

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione muro di contenimento

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data *omissis*  
Rilascio in data *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - appartamento al piano primo

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Pizzino, Sentiero Caraver 187**

**Numero pratica: 04 - omissis**

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione di un parcheggio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*

Rilascio in data *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - appartamento al piano primo

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Pizzino, Sentiero Caraver 187**

**Numero pratica: 05 - omissis**

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia (art.4 L n.493/93)

Per lavori: Demolizione e nuova realizzazione di muro di contenimento a servizio del parcheggio esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - appartamento al piano primo

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Pizzino, Sentiero Caraver 187**

**Numero pratica: 06 - omissis**

Intestazione: *omissis*

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: ricorritura e sostituzione canali e pluviali del tetto

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data *omissis*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - appartamento al piano primo

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Pizzino, Sentiero Caraver 187**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa disposizione e diversa misura delle bucatore esterne, diverso sviluppo del percorso esterno di accesso all'immobile

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: posizione e misura finestre e portefinestre, modalità di accesso

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione da corrispondere al comune</i>	€ 516,00
<i>Onorario professionale tecnico incaricato della sanatoria</i>	€ 1.500,00
<i>Diritti di segreteria per deposito SCIA in sanatoria</i>	€ 120,00
<b>Totale oneri: € 2.136,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Pizzino, Sentiero Caraver 187**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 3 del 08.03.2013
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 18 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale: disposizioni generali Gli ambiti, aree o edifici che risultano classificabili residenziali sono articolati in: - nuclei di antica formazione – A; - ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto – B1; - ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto con possibilità di ampliamento – B2; ambiti residenziali di completamento – B3.1; - ambiti residenziali di completamento – B3.2; - ambiti assoggettati a piani attuativi o di recupero in corso di esecuzione – B4; - ambiti residenziali/artigianali di consolidamento – B5 - ambiti residenziali/artigianali di completamento – B6 In tutti i predetti ambiti la destinazione d'uso ammessa è la residenziale. È ammesso prevedere la fruizione turistico-ricettiva, l'artigianato di servizio, il terziario direzionale, e il terziario commerciale. Non sono ammesse le destinazioni produttive artigianali, ed agricola. Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 le destinazioni principali e complementari possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra. Il mutamento d'uso non comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Ai sensi dell'art. 41 sexties della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc, comprensivi degli spazi di manovra. Tutti gli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere supportati - secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia - da una relazione d'impatto acustico o dalla verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici. Tale documentazione dovrà essere redatta da un Tecnico qualificato in acustica ambientale con le modalità ed i criteri prescritti dalla legislazione in materia. Art 20 Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto - B1 Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale. Art. 20.1 Destinazioni d'uso Valgono i disposti di cui all'art. 18 Art. 20.2 Interventi ammessi Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 27.1 commi a), b), c), d) della L.R. 12/2005, mediante intervento edilizio diretto. Ai sensi dell'art. 65 comma 1 quater è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde ed esclusivamente finalizzati al raggiungimento</p>

	dei minimi di altezza consentiti ad ottenere l'agibilità di tutti o di parte dei locali sottotetto ai sensi dell'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005. Tale facoltà è esclusa per gli ambiti ricadenti in classe 4 di fattibilità dello studio geologico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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 al piano primo.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Pizzino, Sentiero Caraver 187**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*omissis*

**proprietario/i ante ventennio ad oggi** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio in data 18/03/1981, ai nn. 9976/6754, trascritto a BERGAMO, in data 16/04/1981, ai nn. 10121/7815.

Note: Si precisa che l'atto di Vendita di quote immobiliari di cui sopra precisa che "le porzioni di fabbricato in contratto sono vendute a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni relativa pertinenza; partecipano per quota di metà ciascuna alla comproprietà dei vani ed enti di ragione condominiale ed in particolare: del suolo coperto e scoperto dell'edificio"

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento al piano primo**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di *omissis*; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Pubblico Ufficiale del *omissis*; Importo ipoteca: *omissis*; Importo capitale: *omissis*.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di *omissis*; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Pubblico Ufficiale del *omissis*; Importo ipoteca: *omissis* Importo capitale: *omissis*

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di *omissis*; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Pubblico Ufficiale del *omissis*; Importo ipoteca: *omissis*; Importo capitale: *omissis*.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di *omissis*; Derivante da: RUOLO; A rogito di *omissis*; Importo ipoteca: *omissis*; Importo capitale: *omissis*

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *omissis*; Derivante da: ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di *omissis*

### Dati precedenti relativi ai corpi:

A - appartamento al piano primo

## 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 al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (BG), Sentiero Caraver 187

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:

Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (BG), Sentiero Caraver 187

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - appartamento al piano primo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
Portico e balcone	sup reale netta	25,00	0,33	8,25
		<b>85,00</b>		<b>68,25</b>

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**

Gli immobili, tenuto conto della pertinenzialità dei depositi rispetto al fabbricato e della scarsa commerciabilità degli stessi se divisi dall'appartamento, costituiscono un unico lotto

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** A - appartamento al piano primo**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (BG), Sentiero Caraver 187****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che l'immobile si configura come la casa vacanza del debitore e dei suoi familiari, pertanto è occupato

esclusivamente nei periodi estivi e/o festivi

## 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 comune su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli accessi comuni e tutte le parti comuni dell'edificio bifamiliare. 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 di valore naturalistico ma piuttosto isolata, il piano dell'immobile (primo e ultimo), la condizione dell'immobile e del fabbricato nel suo complesso, le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato discreto sia per quanto riguarda il fabbricato sia per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di TALEGGIO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di TALEGGIO.

### 12.3 Valutazione corpi:

**A - appartamento al piano primo. Abitazione di tipo economico [A3]  
Taleggio (BG), Sentiero Caraver 187**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	60,00	€ 800,00	€ 48.000,00
Portico e balcone	8,25	€ 800,00	€ 6.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.600,00
Valore corpo			€ 54.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.600,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 51.187,50</b>
<b>Valore Usufrutto Corpo A</b>			<b>€ 3.412,50</b>

**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 al piano primo	Abitazione di tipo economico [A3]	68,25	€ 54.600,00	€ 51.187,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione (15%) del valore di mercato praticata sul valore intero per l'assenza

**di cui sul valore di diritto e quota del Corpo A (€ 51.187,50) € 7.678,12**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**di cui al Corpo A € 2.136,00**

**Valore diritto e quota Corpo A € 41.373,37**

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.162,00

**Valore diritto e quota Corpo A al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.373,37**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

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

**Allegati**

Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale

Allegato n° 3 - Planimetrie catastali foglio 29 mappale 5794 sub 1,

Allegato n° 4 - Visura catastale foglio 29 mappale 5794 sub 1,

Allegato n° 5 - Certificato di stato civile di *omissis*

Allegato n° 6 - Planimetrie appartamento piano primo: stato rilevato, stato autorizzato, confronto tra stato autorizzato e stato rilevato

09-05-2024

L'Esperto alla stima