

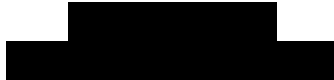
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 266/2023

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Giovanna Paganessi  
**Codice fiscale:** PGNGNN67H53D952X  
**Partita IVA:** 02017890167  
**Studio in:** via M. Buonarroti 4 - 24020 Casnigo  
**Telefono:** 035.0990231  
**Email:** studio.paganessi@tiscali.it  
**Pec:** giovanna.paganessi@geopec.it

Beni in **Covo (BG)**  
Località/Frazione  
via 2 Giugno 263

## INDICE

### Lotto: 001 - Villetta con autorimessa

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 08-11-2023 alle 10:45

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Esecutato:** [REDACTED]

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Giovanna Paganessi

**Data nomina:** 08-06-2023

**Data giuramento:** 13-06-2023

**Data sopralluogo:** 06-07-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Dopo un primo accesso conoscitivo della zona, in data 28 giugno 2023 alla presenza del Custode, l'avv. Antonio Carlo Peschiulli, e dell'esecutata si è svolto il sopralluogo di rito con la ripresa fotografica e la ricognizione dello stato dei luoghi.

Beni in **Covo (BG)**  
via 2 Giugno 263

## Lotto: 001 - Villetta con autorimessa

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

#### Identificativo corpo: A.

#### Abitazione in villini [A7] sito in via 2 Giugno 263

Note: Villetta di testa in condominio orizzontale

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

[REDACTED], nata a [REDACTED], per la quota di 1/2 e  
[REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di 1/2

coniugi in regime di comunione dei beni,

- foglio 12, particella 4192, subalterno 9,

indirizzo via Brede sn, piano S1-T-1, comune Covo,

categoria A/7, classe 2, consistenza 6,0 vani, superficie 132 mq, rendita € 511,29

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

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ---

Note: Toponomastica da aggiornare con l'indirizzo corretto, via 2 Giugno n.ro 263

- foglio 12, particella 4192, subalterno 17,

indirizzo via Brede sn, piano S1, comune Covo,

categoria C/6, classe 2, consistenza 44 mq, superficie 48 mq, rendita € 74,99

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

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ---

Confini: in unico corpo, partendo da nord e ruotando in senso orario, mapp. 3990, 3998 e 4007, strada di lottizzazione mapp. 4192 subb.8 e 16 e mapp. 4152, salvo altri

Note: Toponomastica da aggiornare con l'indirizzo corretto, via 2 Giugno n.ro 263

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

si

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Immobili ubicati in recente lottizzazione residenziale dotata di parcheggi e marciapiedi, in piccola palazzina orizzontale di due piani fuori terra e a ridosso delle aree agricole.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Comunali (Buoni), Verde pubblico attrezzato (Buono), Scuola primaria (Buona), Centro Sportivo (Buono), Farmacia (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a 29 km., Treviglio a 17 km e Romano di Lombardia a 3,7 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** ---.

**Attrazioni storiche:** ---.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada BreBeMi 4 km, Strada Statale SS498 2 km, Fermata Bus 1 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A**

Villetta libera su tre lati, disposta su tre piani con giardino e ampi terrazzi in via 2 Giugno n.ro 263.

L'unità qui periziata presenta ingresso carrabile e pedonale esclusivi e chiusi da cancello, un piccolo giardino, terrazzi, un soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere al piano terra e, al primo piano, un'unica vano (sottotetto non abitabile) dove è stata ricavata una sala relax. Al piano interrato si trova un ampio locale di sgombero, con disimpegno, lavanderia con wc e doccia, nelle due intercapedini è stato ricavato un ripostiglio e il locale caldaia; i tre piani sono collegati tra loro da scala interna rivestita in pietra naturale (granito e marmo). Dal locale di sgombero si accede all'ampia autorimessa dotata di doppia basculante.

Come si evince anche dalla documentazione fotografica, l'unità presenta riscaldamento a pavimento a piano terra, caloriferi al piano interrato e caminetto nel sottotetto; le finiture, anche se non di pregio, si trovano in buone condizioni, ad eccezione della porta d'ingresso e di alcune persiane che sono da sostituire.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, le porte interne sono in tamburato, pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato e ceramica.

Nel sottotetto vi è presenza di muffe, probabilmente riconducibili alla mancata areazione e alla presenza di ponti termici, mentre nella facciata retrostante si evidenzia la presenza di una crepa orizzontale in corrispondenza del solaio tra il piano terra e primo.

Superficie complessiva di circa mq **236,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 2004/2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: no

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 al p.terra e 2,40 al p.interrato

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** La villetta si trova generalmente in discrete condizioni, vi è però la necessità di manutenzione.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caloriferi e a pavimento
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 14/2003 e successive varianti.**

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione edificio residenziale - n.8 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/03/2003 al n. di prot. 1620

Rilascio in data 23/07/2003 al n. di prot. gen.4446

NOTE: Variante DIA n.37/D prot.5061 del 18-06-2005

**Numero pratica: 03-D/2005 prot.647 del 28-01-2005**

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: formazione recinzione, accessi carrali di tipo automatizzato e accessi pedonali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/01/2005 al n. di prot. 647

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via 2 Giugno 263**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via 2 Giugno 263**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	residenziale integrato
Norme tecniche di attuazione:	Cap. 4.1.3 delle Nta
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.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via 2 Giugno 263**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

██████████, nato a ██████████,  
per la quota di 1/3 **proprietario/i ante ventennio al 26/05/2003.**

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;  
registrato a Ufficio del Registro, in data 26/06/1997, ai nn. 245/1995;  
trascritto a Bergamo, in data 27/06/1998, ai nn. 23398/18545.

Note: relativa al fg.9 part.1665/a, da cui ha avuto origine la part.3357;  
accettazione tacita dell'eredità in morte di ██████████, trascritta a Bergamo il 06-09-2010 ai nn.47249/27054, da parte degli eredi sig. ██████████.

**Titolare/Proprietario:**

██████████, nato a ██████████,  
per la quota di 1/3 **proprietario/i ante ventennio al 26/05/2003.**

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;  
registrato a Ufficio del Registro, in data 26/06/1997, ai nn. 245/1995;  
trascritto a Bergamo, in data 27/06/1998, ai nn. 23398/18545.

Note: relativa al fg.9 part. 1665/b, da cui hanno avuto origine le part.4008, 4009, 4010;  
accettazione tacita dell'eredità in morte di ██████████, trascritta a Bergamo il 06-09-2010 ai nn.47249/27054, da parte degli eredi sig. ██████████.

**Titolare/Proprietario:**

██████████, nato a Covo il 07-07-1946  
dal 13/05/1996 al 26/05/2003.

In forza di atto di divisione e stralcio

a rogito di notaio Luosi Elio, in data 13/05/1996, ai nn. 85524;  
trascritto a Bergamo, in data 31/05/1996, ai nn. 17123/12704.

Note: tratta il terreno a Covo, fg.12 part.3357, da cui hanno avuto origine le particelle 3999-4000-4001 (comprese nella part.4192), con il consenso dei condividenti ██████████, nato a Covo il 31-10-1941 e ██████████, nato a Covo il 27-03-1953.

**Titolare/Proprietario:**

██████████, con sede in Covo  
**proprietario/i ante ventennio al 26/05/2003.**

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Luosi Elio, in data 22/11/2001, ai nn. 40711;  
trascritto a Bergamo, in data 27/11/2001, ai nn. 47647/35155.

Note: relativa al fg.9 part. 626, da cui hanno avuto origine le part.3991, 3992, 3993 (comprese nella part.4192).

**Titolare/Proprietario:**

██████████, nata a ██████████ e  
██████████, nato a ██████████,

per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 26/05/2003.**

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;  
registrato a Ufficio del Registro, in data 03/03/2003, ai nn. 59/2003;  
trascritto a Bergamo, in data 01/09/2003, ai nn. 46311/29067.

Note: relativa al fg.9 part.4008, 4009, 4010 (comprese nella part.4192).

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED], con sede a Covo,  
[REDACTED], nata a [REDACTED],  
[REDACTED], nato a [REDACTED],  
[REDACTED], nato a [REDACTED],  
[REDACTED], nato a [REDACTED],  
[REDACTED], nata a [REDACTED],  
[REDACTED], nato a [REDACTED],  
[REDACTED] nata a [REDACTED],  
[REDACTED], nato a [REDACTED],  
[REDACTED], nata a [REDACTED],  
[REDACTED], nato a [REDACTED],  
[REDACTED], nata a [REDACTED],  
[REDACTED], nato a [REDACTED],  
[REDACTED], nata a [REDACTED],  
[REDACTED], nato a [REDACTED]

dal 26/05/2003 al 26/05/2003.

In forza di atto di conferimento di terreni in piano di lottizzazione  
a rogito di notaio Luosi Elio, in data 26/05/2003, ai nn. 104805;  
trascritto a Bergamo, in data 14/06/2003, ai nn. 30858/19283.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED], [REDACTED]  
per la quota 1/1 dal 26/05/2003 al 27/07/2005.

In forza di atto di divisione

a rogito di notaio Luosi Elio, in data 26/05/2003, ai nn. 104805;  
trascritto a Bergamo, in data 14/06/2003, ai nn. 30859/19284.

Note: col suddetto atto si acquisivano gli immobili in Covo fg.9 part.3991, 3992, 3993, 3999, 4000, 4001, 4008,  
4009, 4010 (compresi nella part.4192).

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di 1/2  
e [REDACTED], nata a [REDACTED], per la quota di 1/2  
coniugi in regime di comunione legale  
dal 27/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Luosi Elio, in data 27/07/2005, ai nn. 61860/26261;  
trascritto a Bergamo, in data 02/08/2005, ai nn. 45978/28764.

**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 [redacted] Cooperativa  
contro [redacted]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio Luosi Elio in data 27/07/2005 ai nn. 61861/26262;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/08/2005 ai nn. 45979/11836;

Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00;

Note:

Annotazione presentata il 18-01-2010 ai nn. 2977/783 derivante da surrogazione del 11-01-2010 notaio Luosi Elio di Bergamo rep.81247/40110;

Annotazione presentata il 10-12-2013 ai nn. 47493/6953 derivante da atto integrativo per sospensione delle rate del mutuo ipotecario.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata

a favore di [redacted];  
contro [redacted];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ;

A rogito di notaio Luosi Elio in data 11/01/2010 ai nn. 81248/40111;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/01/2010 ai nn. 2163/284;

Importo ipoteca: € 130.080,00; Importo capitale: € 65.040,00;

Note:

Annotazione presentata il 10-12-2013 nn.47494/6954 per atto integrativo per sospensione delle rate di mutuo ipotecario.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva

a favore di [redacted];  
contro [redacted];

Derivante da: ruolo (art.77 del DPR n.602 del 1973);

A rogito di Equitalia Nord Spa in data 17/07/2014 ai nn. 878/1914;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/10/2014 ai nn. 38342/6349;

Importo ipoteca: € 77.742,46; Importo capitale: € 38.871,230;

Note: La presente colpisce la quota di proprietà di 1/2.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva

a favore di [redacted];  
contro [redacted];

Derivante da: ruolo (art.77 del DPR n.602 del 1973);

A rogito di Equitalia Nord Spa in data 07/10/2015 ai nn. 1176/1915;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/10/2015 ai nn. 39816/6557;

Importo ipoteca: € 116.315,96; Importo capitale: € 58.175,98;

Note: La presente colpisce la quota di proprietà di 1/2.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva

a favore di [redacted];  
contro [redacted];

Derivante da: ruolo (art.77 del DPR n.602 del 1973);

A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione Spa in data 10/10/2016 ai nn. 1601/1916;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/10/2016 ai nn. 45740/7876;

Importo ipoteca: € 61.228,90; Importo capitale: € 30.614,45;

Note: La presente colpisce la quota di proprietà di 1/2.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva

a favore di [REDACTED]  
 contro [REDACTED];  
 Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo;  
 A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 21/01/2019 ai nn. 2691/1919;  
 Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/01/2019 ai nn. 3720/440;  
 Importo ipoteca: € 49.475,92; Importo capitale: € 24.737,96;  
 Note: La presente colpisce la quota di proprietà di 1/2.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento  
 a favore [REDACTED]  
 contro [REDACTED];  
 Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;  
 A rogito di Uff.Giud. Tribunale di Bergamo in data 13/05/2023 ai nn. 3468  
 iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/05/2023 ai nn. 30654/20839.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**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**

**Abitazione in villini [A7] sito in Covo (BG), via 2 Giugno 263**  
 non oggetto

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---.**

**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: ---.**

L'unità qui periziata non fa parte del restante complesso condominiale.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Non accessibile, ma adattabile.

**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:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo: A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state dedotte dal titolo abilitativo rinvenuto presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento p.t.	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
Sottotetto	sup lorda di	41,00	0,70	28,70

	pavimento			
Locale sgombero p.int.	sup lorda di pavimento	56,00	0,50	28,00
Autorimessa p.int.	sup lorda di pavimento	48,00	0,70	33,60
		<b>236,00</b>		<b>181,30</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.

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non si consiglia di dividere il lotto (appartamento e autorimessa).

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, tenuto conto della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

Si precisa che per la superficie si è preso di riferimento la superficie rilevata dai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali; sul posto sono state fatte solo parziali verifiche.

##### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Covo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per appartamenti da ristrutturare - volumetria- 200/300 €/mq., semi-recenti (20-50 anni) 500/800 €/mq., recenti (5-20 anni) 1000/1300 €/mq. e nuovi (classe A) 1500/1800 €/mq.;

Altre fonti di informazione: OMI, Listino prezzi immobili di Bergamo n.28/2022, Tecnici operanti nel settore.

##### **12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione in villini [A7]**

**Covo (BG), via 2 Giugno 263**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 199.430,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento p.t.	91,00	€ 1.100,00	€ 100.100,00
Sottotetto	28,70	€ 1.100,00	€ 31.570,00
Locale sgombero p.int.	28,00	€ 1.100,00	€ 30.800,00
Autorimessa p.int.	33,60	€ 1.100,00	€ 36.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 199.430,00
Valore corpo			€ 199.430,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 199.430,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 199.430,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	181,30	€ 199.430,00	€ 199.430,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per incentivare la vendita e per l'approssimazione della rilevazione delle superfici	€ 29.914,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ 484,50
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 170.000,00
Valore diritto e quota	€ 170.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 170.000,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

non soggetto ad IVA

Allegati:

All.1 – Documentazione fotografica;

All.2 – Visure catastali e ipotecarie, atto di provenienza;

All.3 – Estratto mappa, pgt, nta, titoli abilitativi, planimetrie catastali;

All.4 – Estratto matrimonio, certificati residenza.

Casnigo, 06-10-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Giovanna Paganessi**  
-DOC.FIRMATO DIGITALMENTE-