



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 69/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Fiumana

**Codice fiscale:** FMNLR60P03A794N

**Studio in:** Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo

**Telefono:** 035 4124046

**Email:** arch.a.fiumana@awn.it

**Pec:** alberto.fiumana@archiworldpec.it



Beni in **Bracca (BG)**  
Via Consorziale n. 6

## INDICE

**Lotto: 001**

<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> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo:.....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<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 .....	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
Regime fiscale della vendita .....	13

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-09-2024 alle 9:45  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Fiumana  
**Data nomina:** 29-04-2024  
**Data giuramento:** 07-05-2024  
**Data sopralluogo:** 29-05-2024

**Cronologia operazioni peritali:** In data 29/05/2024, ore 10:00, veniva svolto il sopralluogo con accesso ai beni pignorati alla presenza, oltre all'esperto stimatore, della Custode Giudiziaria, avv. Rosanna Benigni.

Beni in **Bracca (BG)**  
Via Consorziale n. 6

## Lotto: 001

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

Identificativo corpo: **A.**

Casa di civile abitazione sita in **Via Consorziale n. 6**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**  
OMISSIS

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**  
OMISSIS

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

- OMISSIS, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
- OMISSIS, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;

- foglio 4, **particella 1904, subalterno 2**, scheda catastale n. 479 in data 18/02/1981, indirizzo via Consorziale n. 6, piano 1, comune Bracca (codice B112), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie Totale: 133 mq., rendita € Euro 495,80

Confini: Confini della casa di civile abitazione da nord in senso orario: - piano seminterrato: - terrapieno, prospetto su area di pertinenza di cui al mapp. 1904, terrapieno; - piani terra e primo: - prospetti su area di pertinenza di cui al mapp. 1904; - area di pertinenza: - mapp. 371, sentiero comunale detto dei Zocchi, mapp. 373, mapp. 1784, mapp. 1899 e mapp. 1903.

- foglio 4, **particella 1904, subalterno 3**, scheda catastale n. 480 in data 18/02/1981, indirizzo via Consorziale n. 6, piano 1, comune Bracca (codice B112), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie Totale: 54 mq., rendita € Euro 154,94

Confini: Confini da nord in senso orario: - piano terra: - prospetti su area di pertinenza di cui al mapp. 1904, box auto di cui al mapp. 1904 sub. 1.

- foglio 4, **particella 1904, subalterno 1**, scheda catastale n. 478 in data 18/02/1981, indirizzo via Consorziale n. 6, piano 1, comune Bracca (codice B112), categoria C/6, classe 2, superficie 36 mq., rendita € Euro 68,79

Confini: Confini da nord in senso orario: - piano terra: - prospetti su area di pertinenza di cui al mapp. 1904, appartamento di cui al mapp. 1904 sub. 3.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### 2. DESCRIZIONE

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

Casa di civile abitazione elevantesi a due piani fuori terra più piano seminterrato, composta da n. 2 appartamenti con locali di servizio, box auto e area scoperta di pertinenza esclusiva adibita a giardino-cortile e bosco.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista agricola / residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste agricole / residenziali

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Casa di civile abitazione** di cui al corpo **A**

Casa di civile abitazione elevantesi a due piani fuori terra più piano seminterrato, composta da n. 2 appartamenti con locali di servizio, box auto e area scoperta di pertinenza esclusiva adibita a giardino-cortile e bosco.

L'appartamento al piano primo è costituito da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto, n. 2 bagni e disimpegno notte.

L'appartamento al piano terra è costituito da ingresso, soggiorno, angolo cottura, un bagno e disimpegno notte.

Al piano seminterrato è ubicato un locale di sgombero-taverna, un locale di sgombero-cantina-ex cisterna, un locale w.c. ed il locale caldaia.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via tramite cancello pedonale e carrale, mentre il collegamento tra i piani seminterrato, terra e primo é assicurato da scale esterne.

All'interno di una camera da letto al piano primo esiste scala in legno di accesso al sottotetto, mentre l'accesso al box auto avviene direttamente dal cortile di pertinenza esclusiva.

Al piano primo esiste un balcone (parzialmente chiuso a veranda, da serramenti in alluminio e vetro) avente superficie di circa mq. 19,00, nonché balconcino di ingresso, su cui sbarca la scala esterna di accesso, avente superficie di circa mq. 5,00 scala compresa.

Al piano terra esiste un balcone avente superficie di circa mq. 8,50.

L'area libera di pertinenza esclusiva, adibita a giardino-cortile è cintata e possiede superficie lorda di circa mq. 943,00, scale esterne e marciapiedi perimetrali compresi.

La casa sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 284,50, di cui mq. 101,50 al piano primo, mq. 53,00 al piano terra e mq. 130,00 al piano seminterrato.

Il box auto possiede una superficie lorda complessiva di mq. 42,00.

E' posto al piano: seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito tra l'anno 1975 e l'anno 1980

Ha un'altezza utile interna di circa m. 1,80 e m. 2,20 al piano seminterrato, m. 2,60 ai piani terra e primo.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** assai scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Lo stato di conservazione dell'immobile risulta assai scarso, necessitando l'intero fabbricato di un intervento globale di manutenzione straordinaria.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>Travi rovesce e plinti isolati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a. e/o legno</b> ubicazione: <b>esterna e interna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola o doppia con vetro semplice</b> materiale: <b>legno e/o ferro</b> protezione: <b>antoni pieni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura in laterizio a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido e/o calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica e parquet nelle camere da letto</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola e/o doppia a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica e/o marmo</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>porfido e/o calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>

Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia e/o a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Energia solare	tipologia: <b>Pannelli fotovoltaici e solari</b> utilizzo: <b>elettrico e riscaldamento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro e/o rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame e/o acciaio</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con caldaia alimentata a metano, e termosifoni in ghisa
Stato impianto	non in uso
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
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
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: nuova costruzione civile ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/03/1975 al n. di prot. 357, Pratica Edilizia n. 112/75

**Numero pratica: 2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: Variante a Licenza di Costruzione n. 112/75 del 17/03/1975

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/11/1980 al n. di prot. 1800, Pratica Edilizia n. 112/75

- Autorizzazione di Abitabilità in data 03/01/1981 al n. di prot. 112/81

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Casa di civile abitazione sita in Via Consorziale n. 6**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto degli elaborati di cui all'ultima Variante in data 15/11/1980, prot. n. 1800, con lo stato di fatto dei luoghi è emerso che l'apertura tra cucina e soggiorno al piano primo non risulta indicata negli elaborati di variante, così come risulta difforme il pianerottolo di arrivo della scala esterna di accesso.

Al piano terra non risulta indicata la finestra presente nell'angolo cottura, mentre al piano seminterrato risulta invertita la destinazione d'uso del locale w.c. e del locale caldaia, così come non risulta indicata la porta interna di accesso al locale di sgombero-cantina-ex cisterna.

Inoltre la veranda ricavata con serramenti in alluminio e vetro sul balcone non risulta autorizzata e quindi deve essere rimossa.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (S.C.I.A.)

Descrizione delle opere da aggiornare: Apertura interna tra cucina e soggiorno; finestra angolo cottura; inversione destinazione d'uso w.c. e locale caldaia al piano seminterrato; porta di accesso al locale di sgombero-cantina-ex cisterna.

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione per opere già eseguite	€ 1.000,00
Spese tecniche e diritti	€ 3.000,00
Rimozione serramenti in alluminio e vetro veranda su balcone	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 5.000,00</b>	

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Casa di civile abitazione sita in Via Consorziale n. 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 34 del 26/09/2013, n. 2 del 04/04/2014 e n. 12 del 03/04/2017
Zona omogenea:	Ambiti del Sistema insediativo residenziale: R1 – Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto (art. 40 N.T.A. del P.d.R.) Ambiti del Sistema agricolo e di tutela ambientale e paesaggistica: E2 – Ambiti debolmente antropizzati con insediamenti sparsi (art. 60 N.T.A. del P.d.R.)
Norme tecniche di attuazione:	La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Per le specifiche si rimanda agli art. 40 e art. 60 delle N.T.A. del P.d.R., allegati alla presente relazione peritale.
Immobile soggetto a convenzione:	No
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:	Uf: 1,1 mc/mq
Rapporto di copertura:	Qf: 1/3
Altezza massima ammessa:	H: m 8,00
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.**

**Casa di civile abitazione sita in Via Consorziale n. 6**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'esame dei documenti catastali è risultato che la documentazione agli atti non risulta perfettamente aggiornata allo stato di fatto degli beni.

In particolare, in planimetria non risulta indicata un'apertura tra la cucina ed il soggiorno sia al piano terra e sia al piano primo, così come risulta errata la posizione della finestra della cucina al piano primo, mentre al piano interrato risulta invertita la destinazione d'uso tra i locali W.C. e locale caldaia. Inoltre risulta errata l'indicazione del piano per l'appartamento al piano terra (indicato piano primo invece di piano terra).

L'aggiornamento delle difformità, da effettuare tramite Denuncia di Variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni, può essere effettuata dal futuro acquirente, in quanto le difformità non costituiscono variante essenziale e non inficiano l'identificazione del bene agli effetti della vendita.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni.

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione destinazione d'uso dei locali al piano interrato, esatta rappresentazione finestra cucina e apertura tra cucina e soggiorno.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche	€ 1.500,00
Diritti erariali	€ 150,00
<b>Totale oneri: € 1.650,00</b>	

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

OMISSIS

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

Casa di civile abitazione sito in Bracca (BG), Via Consorziale n. 6

Nessuno

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 2.000,00.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Altre informazioni:****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno.**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura: 33% per i locali di sgombero/accessori posti al piano seminterrato e i balconi-scala di accesso, 10% per il giardino-cortile sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, 2% per la restante superficie del giardino.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	130,00	0,33	42,90
- Piano terra	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
- Piano primo	sup lorda di pavimento	101,50	1,00	101,50
- Balconi	sup lorda di pavimento	32,50	0,33	10,73
- Area scoperta (sup. tot. unità imm.)	sup lorda di pavimento	101,50	0,10	10,15
- Area scoperta (oltre sup. tot. unità imm.)	sup lorda di pavimento	841,50	0,02	16,83
- Box auto	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
		<b>1.302,00</b>		<b>277,11</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La casa di civile abitazione, composta da n.2 appartamenti con relativi locali di servizio, un box auto e giardino-cortile di pertinenza, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali e commerciali, non risulta divisibile.

Pertanto l'intera casa, con i due appartamenti, il box auto ed il giardino-cortile di pertinenza, costituiscono un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò 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.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta libero, la vetustà del fabbricato, edificato tra gli anni 1975 e 1980, la sua ubicazione, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico-costruttive quali altezza di piano, orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, aerilluminazione, qualità delle finiture interne ed esterne, ecc., nonché il suo stato di conservazione, che nel complesso può essere considerato scarso, necessitando l'intero fabbricato di un intervento globale di manutenzione straordinaria.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Bracca;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Casa di civile abitazione Bracca (BG), Via Consorziata n. 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 204.888,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
- Piano seminterrato	42,90	€ 800,00	€ 34.320,00
- Piano terra	53,00	€ 800,00	€ 42.400,00
- Piano primo	101,50	€ 800,00	€ 81.200,00
- Balconi	10,73	€ 800,00	€ 8.584,00
- Area scoperta (sup. tot. unità imm.)	10,15	€ 800,00	€ 8.120,00
- Area scoperta (oltre sup. tot. unità imm.)	16,83	€ 800,00	€ 13.464,00
- Box auto	42,00	€ 400,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 204.888,00
Valore corpo			€ 204.888,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 204.888,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 204.888,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Casa di civile abitazione	277,11	€ 204.888,00	€ 204.888,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 20.488,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.650,00



**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale  
Valore diritto e quota



€ 177.749,20  
€ 177.749,20

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

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

**€ 178.000,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

I beni staggiti sono di proprietà di persona fisica, quali beni personali e non nell'ambito di attività economica imprenditoriale. Pertanto la vendita non è soggetta ad IVA.

**Allegati**

Lotto 1: (- casa di civile abitazione con box auto e area di pertinenza: mapp. 1904 sub. 1; mapp. 1904 sub. 2; mapp. 1904 sub. 3)

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale prot. T155528 del 09/05/2024;
  
- Allegato N. 3: Scheda planimetrica catastale mapp. 1904 sub. 1: prot. n. 478 del 18/02/1981;
- Allegato N. 4: Scheda planimetrica catastale mapp. 1904 sub. 2 prot. n. 479 del 18/02/1981;
- Allegato N. 5: Scheda planimetrica catastale mapp. 1904 sub. 3 prot. n. 480 del 18/02/1981;
- Allegato N. 6: OMISSIS
- Allegato N. 7: Estratto N.T.A. Piano delle Regole P.G.T. art. 40 e art. 60;

19-08-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alberto Fiumana**

