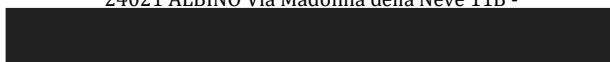


Geom. Aldo Astolfi



Tribunale di Bergamo

Liquidazione Controllata del patrimonio

N.R.G. 67/2023

██████████

Indice

1.	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.3	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.4	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	5
1.5	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2.	BENE IMMOBILE IN SERIATE (BG).....	6
2.1	Descrizione e la consistenza	6
2.2	Dati catastali:.....	9
2.3	Confini	9
2.4	Stato di possesso	9
2.5	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico	21
2.6	La provenienza	21
2.7	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	21
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	22
3.	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	24

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.3 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Liquidatore nominato, è stato affidato alla società AVACOS s.r.l., per la quale interviene il sottoscritto, incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla procedura liquidatoria del patrimonio della signora ██████████. Lo scrivente, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Liquidatore nominato nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori

soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- I permessi edilizi depositati in comune di Seriate.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio.

1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla proceduta di liquidazione, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni. Si precisa che lo scrivente provvederà alla stima delle unità immobiliari mappale 12670 subalterni 40 e 107, rispettivamente abitazione e box di pertinenza, senza tener conto delle unità mappale 12670 sub 171, e mappale 12671 sub 2 rispettivamente sottoscala e cabina elettrica.

2. BENE IMMOBILE IN SERIATE (BG)

2.1 Descrizione e la consistenza

Gli immobili oggetto della presente, siti in Seriate via Giacomo Leopardi civico 4, sono parte dell'edificio 19B del piano di lottizzazione residenziale approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 52 del 11/11/2003 autorizzato con permesso di costruire approvato nel 2005 con successive varianti e fine lavori del 2007. Per le unità immobiliari oggetto della presente è inoltre stata presentata richiesta del certificato di destinazione urbanistica in data 7/12/2007 al protocollo 25507 che si intende ottenuta per silenzio assenso, ma che non è stata ancora richiesta l'attestazione. In fase di accesso agli atti lo scrivente ha appurato che per altre unità immobiliari, previo richiesta da parte dei proprietari, il Comune di Seriate ha già provveduto, giudicando completa la pratica del 2007, al rilascio del certificato di agibilità. L'appartamento al piano terzo accessibile sia da vano scale chiuso che da ascensore, si compone di una zona giorno con cucina a vista ed affaccio a balcone, un disimpegno che permette l'accesso a due camere da letto una delle quali con balcone ed al bagno. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dell'unità immobiliare è autonomo. La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare è la medesima sia per l'ultimo titolo edilizio, variante finale approvata il 5 dicembre 2007, che per la scheda catastale. In entrambe le rappresentazioni grafiche si segnala una lieve difformità, che a parere dello scrivente rientra nella tolleranza ammessa dalla normativa vigente, ovvero lo spessore della "spalla" nella camera da letto si lato sud est (circa 10 cm in più di spessore) ed un controtavolato, sempre nella stessa camera, realizzato parallelamente alla spalla con aumento di spessore e non perpendicolarmente. La pavimentazione della zona giorno, camere e disimpegno è in legno, mentre per il bagno è in gres porcellanato, così come per le terrazze che hanno parapetto in cemento armato e parte con ringhiera in ferro. Anche le facciate del complesso edilizio, parte in mattoncini a vista e parte in intonaco sono in buono stato. L'autorimessa a piano interrato, al quale si accede direttamente dal vano scale e da corsello coperto, ha apertura automatizzata ed apribile con telecomando. La basculante d'ingresso è in lamiera zincata. Pavimentazione in cemento liscio e soffitto in lastre predalles. La parete a destra dell'ingresso è realizzata in cemento armato, mentre le altre due in prisme in cls. La basculante è a tutta altezza, 3,22m contro i 3,25 indicati in scheda catastale. Si segnala, comunque che nelle sezioni, TAV 13A.V2, TAV.13P.V2 e TAV13C.V2, l'altezza indica sia per la parte autorimesse che per la parte cantine è 2,60m. La cantina, sul posto distinta con sigla "C9", anch'essa accessibile da parte comuni coperte è sullo stesso piano dell'autorimessa, ha porta in ferro zincato e perimetrali in prisme in cls.

Da discutere quindi con l'ufficio tecnico la difformità sia catastale che edilizia relativa all'altezza del piano interrato. Per il sottoscala distinto dal subalterno 171 lo scrivente segnala che non è rappresentato in nessuno dei titoli edilizi visionati, se ne trova traccia nella sola richiesta di agibilità presentata per tutto il complesso con allegate tutte le schede catastali. L'ufficio tecnico precisa che detto locale non ha i requisiti della cantina e che dovrà essere oggetto di sanatoria con pagamento oltre che delle spese tecniche, ipotizzabili in € 2.000,00 comprensivi di variazione catastale, anche del costo di costruzione con pagamento sia della sanzione amministrativa di 516€ che di oneri e costo di costruzione in ragione del doppio, circa € 1.200,00. Detta cifra andrà però ripartita per tutti gli aventi diritto sull'unità immobiliare, la quota in capo alla L.C.P. 1683/100000, comporterebbe la corresponsione di circa 60€.

Vista aerea

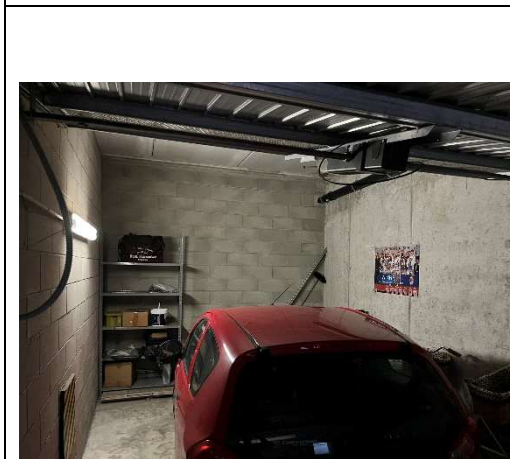
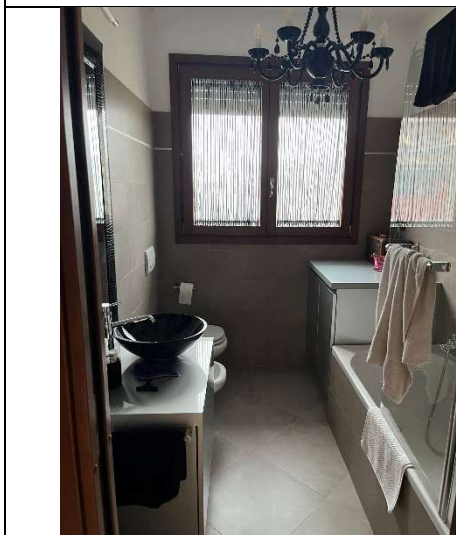


Documentazione fotografica



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -
██████████



2.2 Dati catastali:

- Quota 1/1 di piena proprietà
NCEU, foglio 3, Via Niccolò Macchiavelli n. SN:
 - **mappale 12670/40**, piano S1-3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, RC Euro 413,17;
 - **mappale 12670/107**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, RC Euro 38,63.
- Quota 1683/100000 di piena proprietà
NCEU, foglio 3, Via Niccolò Machiavelli n. SN:
 - **mappale 12670/171**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 4, RC Euro 8,68; (locale immondezzaio);
 - **mappale 12671/2**, piano S1, categoria D/1, RC Euro 144,00; (Cabina elettrica).

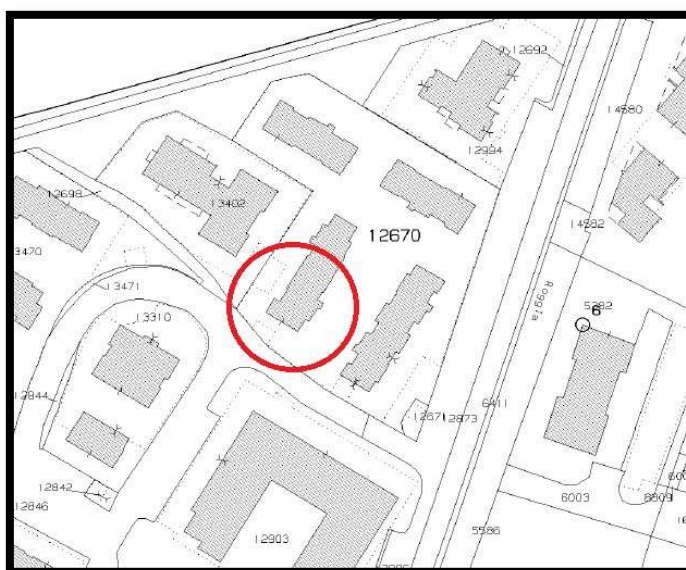
2.3 Confini

Si descrivono i confini dell'unità immobiliare: lato Nord mappale 12994 e mappale 13574 (strada di lottizzazione), lato Est mappale 13574 e mappale 13402, lato sud mappali 13574 e 12873 (strade di lottizzazione rispettivamente via Leopardi e via Machiavelli), lato Ovest mappale 12873 (via Machiavelli).

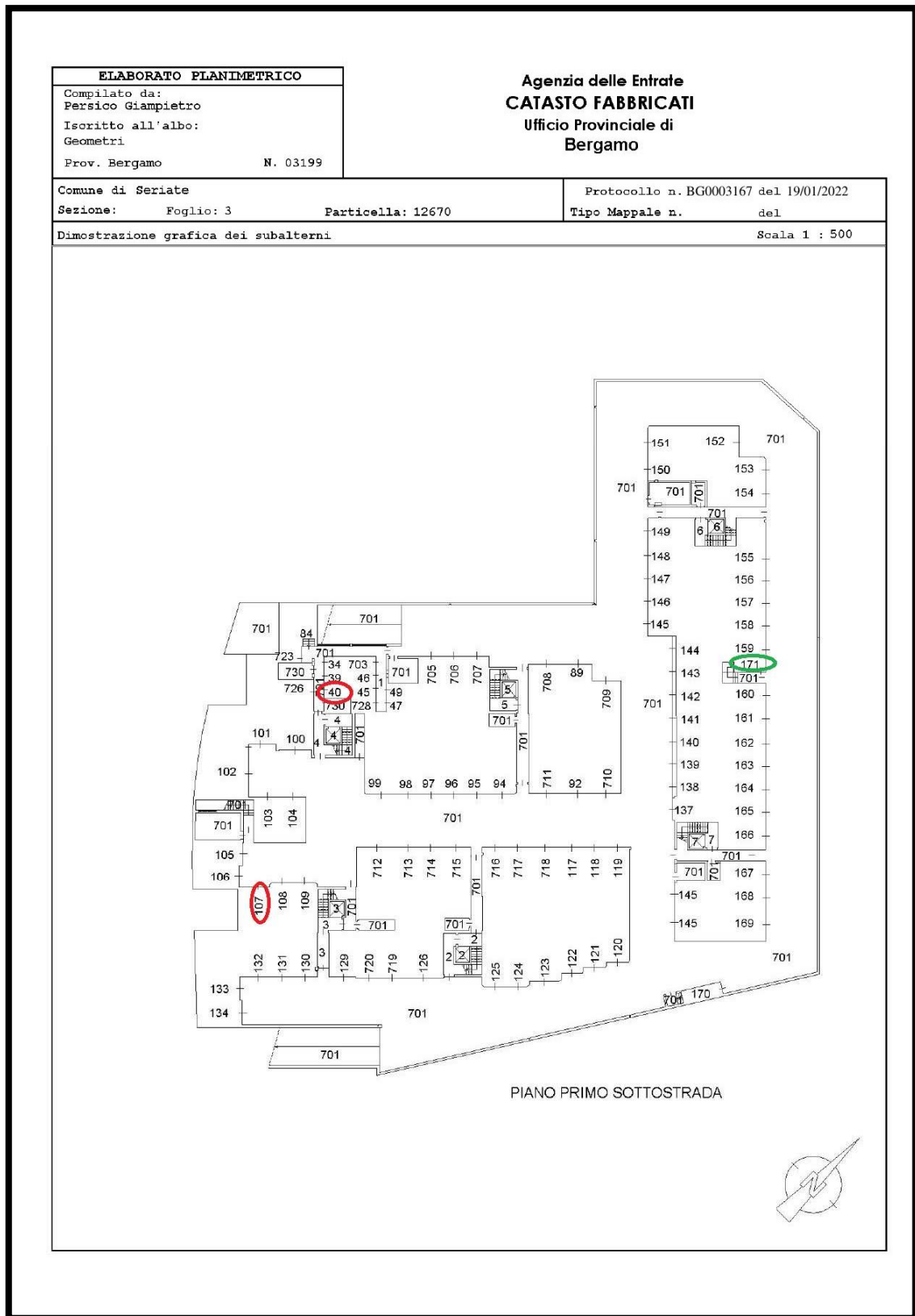
2.4 Stato di possesso

Gli immobili sono occupati dalla ██████████

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO

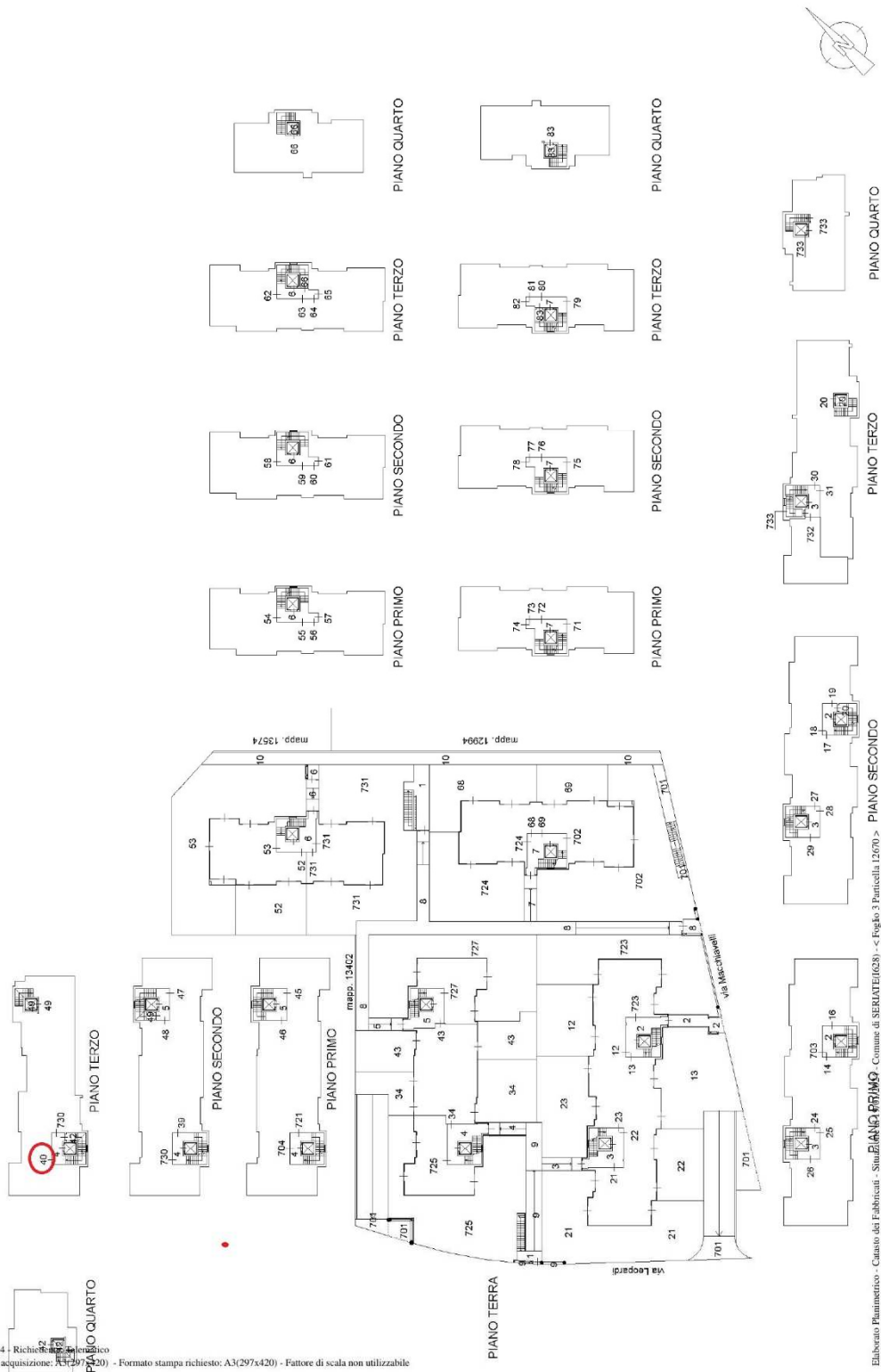


Data: 19/01/2024 - n. T289414 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Compiato da: Perisco Stampatore		Inviato all' albo: Geometri		Prov. Bergamo		N. 03199	
Comune di Seriate		Sezione: Foglio: 3		Particella: 12670		Protocollo n. BG0003167		dal 19/01/2022	
Dimostrazione grafica dei subalterni									
Tipo Mappale n. dal Scala 1 : 500									

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Bergamo

Data: 19/01/2024 - n. T289414 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - **Struttura PRIMO** - Comune di SERATE(028) - < Foglio: 3 Particella 12670 > PIANO SECONDO



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2024
Ora: 17:00:46
Numero Pratica: T289416
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
SERiate		3	12670			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via niccolo' machiavelli	SN	S1-T - 1-2			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. DALL'12 AL 20 E SUB.703 - 723 (VANO SCALA, ASCENSORE)
3	via niccolo' machiavelli	SN	S1-T - 1-2 - 3			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB DAL 21 AL 33 (VANO SCALA, ASCENSORE)
4	via niccolo' machiavelli	SN	S1-T - 1-2 - 3			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB DAL 34 AL 42 E 704-721-725 (VANO SCALA, ASCENSORE)
5	via niccolo' machiavelli	SN	S1-T - 1-2			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. DAL 43 AL 49 E SUB.727 (VANO SCALA, ASCENSORE)
6	via niccolo' machiavelli	SN	S1-T - 1-2 - 3			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. DAL 50 AL 66 (VANO SCALA, ASCENSORE)
7	via niccolo' machiavelli	SN	S1-T - 1-2 - 3			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. DAL 68 ALL'83 E 702-724 (VANO SCALA, ASCENSORE)
8	via niccolo' machiavelli	SN	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.5 E 7 (VIALETTTO)
9	via niccolo' machiavelli	SN	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.3-4 (VIALETTTO)
10	via niccolo' machiavelli	SN	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.6-8-701 (VIALETTTO)
11						SOPPRESSO
12	via niccolo' machiavelli	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via niccolo' machiavelli	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	via niccolo' machiavelli	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15						SOPPRESSO
16	via niccolo' machiavelli	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
17	via niccolo' machiavelli	SN	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
18	via niccolo' machiavelli	SN	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
19	via niccolo' machiavelli	SN	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
20	via niccolo' machiavelli	SN	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
21	via niccolo' machiavelli	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
22	via niccolo' machiavelli	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
23	via niccolo' machiavelli	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
24	via niccolo' machiavelli	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
25	via niccolo' machiavelli	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
26	via niccolo' machiavelli	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Rapporto di stima – Liquidazione Controllata del patrimonio:

N.R.G. 67/2023



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2024
Ora: 17:00:46
Numero Pratica: T289416
Pag: 2 - Segue

27	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
28	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
29	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
30	via niccolo' machiavelli	SN	3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
31	via niccolo' machiavelli	SN	3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
32					SOPPRESO
33					SOPPRESO
34	via niccolo' machiavelli	SN	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
35					SOPPRESO
36					SOPPRESO
37					SOPPRESO
38					SOPPRESO
39	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
40	via niccolo' machiavelli	SN	3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
41					SOPPRESO
42	via niccolo' machiavelli	SN	4		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
43	via niccolo' machiavelli	SN	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
44					SOPPRESO
45	via niccolo' machiavelli	SN	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
46	via niccolo' machiavelli	SN	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
47	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
48	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
49	via niccolo' machiavelli	SN	3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
50					SOPPRESO
51					SOPPRESO
52	via niccolo' machiavelli	SN	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
53	via niccolo' machiavelli	SN	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
54	via niccolo' machiavelli	SN	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
55	via niccolo' machiavelli	SN	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
56	via niccolo' machiavelli	SN	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
57	via niccolo' machiavelli	SN	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
58	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
59	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
60	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
61	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
62	via niccolo' machiavelli	SN	3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
63	via niccolo' machiavelli	SN	3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
64	via niccolo' machiavelli	SN	3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
65	via niccolo' machiavelli	SN	3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
66	via niccolo' machiavelli	SN	4		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
67					SOPPRESO
68	via niccolo' machiavelli	SN	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
69	via niccolo' machiavelli	SN	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
70					SOPPRESO

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -

Rapporto di stima – Liquidazione Controllata del patrimonio:

N.R.G. 67/2023



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2024
Ora: 17:00:46
Numero Pratica: T289416
Pag: 3 - Segue

71	via niccolo' machiavelli	SN	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
72	via niccolo' machiavelli	SN	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
73	via niccolo' machiavelli	SN	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
74	via niccolo' machiavelli	SN	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
75	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
76	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
77	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
78	via niccolo' machiavelli	SN	2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
79	via niccolo' machiavelli	SN	3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
80	via niccolo' machiavelli	SN	3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
81	via niccolo' machiavelli	SN	3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
82	via niccolo' machiavelli	SN	3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
83	via niccolo' machiavelli	SN	4		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
84	via niccolo' machiavelli	SN	S1		LOCALE DI DEPOSITO
85					SOPPRESSO
86					SOPPRESSO
87					SOPPRESSO
88					SOPPRESSO
89	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
90					SOPPRESSO
91					SOPPRESSO
92	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
93					SOPPRESSO
94	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
95	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
96	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
97	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
98	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
99	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
100	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
101	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
102	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
103	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
104	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
105	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
106	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
107	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
108	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
109	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
110					SOPPRESSO
111					SOPPRESSO
112					SOPPRESSO
113					SOPPRESSO
114					SOPPRESSO

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2024
Ora: 17:00:46
Numero Pratica: T289416
Pag: 4 - Segue

115					SOPPRESSO
116					SOPPRESSO
117	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
118	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
119	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
120	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
121	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
122	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
123	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
124	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
125	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
126	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
127					SOPPRESSO
128					SOPPRESSO
129	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
130	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
131	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
132	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
133	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
134	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
135	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
136	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
137	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
138	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
139	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
140	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
141	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
142	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
143	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
144	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
145	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
146	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
147	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
148	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
149	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
150	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
151	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
152	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
153	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
154	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
155	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
156	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
157	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
158	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2024
Ora: 17:00:46
Numero Pratica: T289416
Pag: 5 - Segue

159	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
160	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
161	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
162	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
163	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
164	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
165	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
166	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
167	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
168	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
169	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
170	via niccolo' machiavelli	SN	S1		LOCALE DI DEPOSITO
171	via niccolo' machiavelli	SN	S1		LOCALE DI DEPOSITO
701	via niccolo' machiavelli	SN	S1-T		BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. (CORSELLO, SCIVOLI, LOCALI CONTATORI, IMMONDIZIA, VASCA ACCUMULO ACQUA, SCALE)
702	via niccolo' machiavelli	SN	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
703	via niccolo' machiavelli	SN	S1-1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
704	via niccolo' machiavelli	SN	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
705	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
706	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
707	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
708	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
709	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
710	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
711	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
712	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
713	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
714	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
715	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
716	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
717	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
718	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
719	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
720	via niccolo' machiavelli	SN	S1		AUTORIMESSA
721	via niccolo' machiavelli	SN	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
722					SOPPRESSO
723	via niccolo' machiavelli	SN	S1-T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
724	via niccolo' machiavelli	SN	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
725	via niccolo' machiavelli	SN	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
726	via niccolo' machiavelli	SN	S1		CANTINA
727	via niccolo' machiavelli	SN	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
728	via niccolo' machiavelli	SN	S1		CANTINA
729					SOPPRESSO



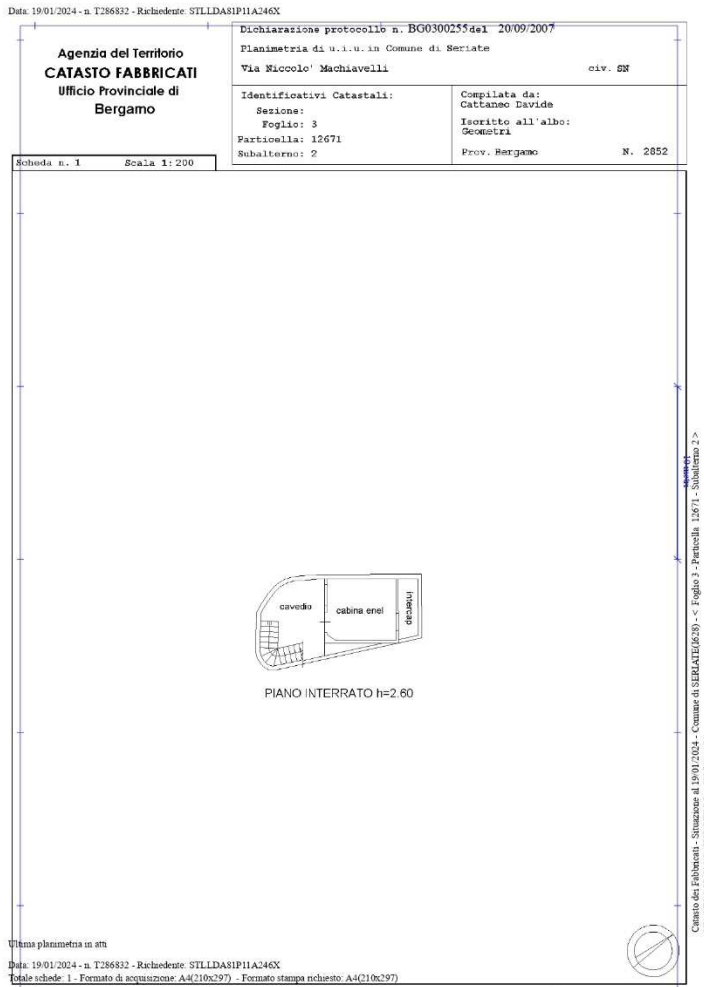
Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 19/01/2024
 Ora: 17:00:46
 Numero Pratica: T289416
 Pag: 6 - Fine

730	VIA GIACOMO LEOPARDI	4	2-3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
731	via niccolo' machiavelli	8	T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
732	via giacomo leopardi	4	3		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
733	via giacomo leopardi	4	3-4		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

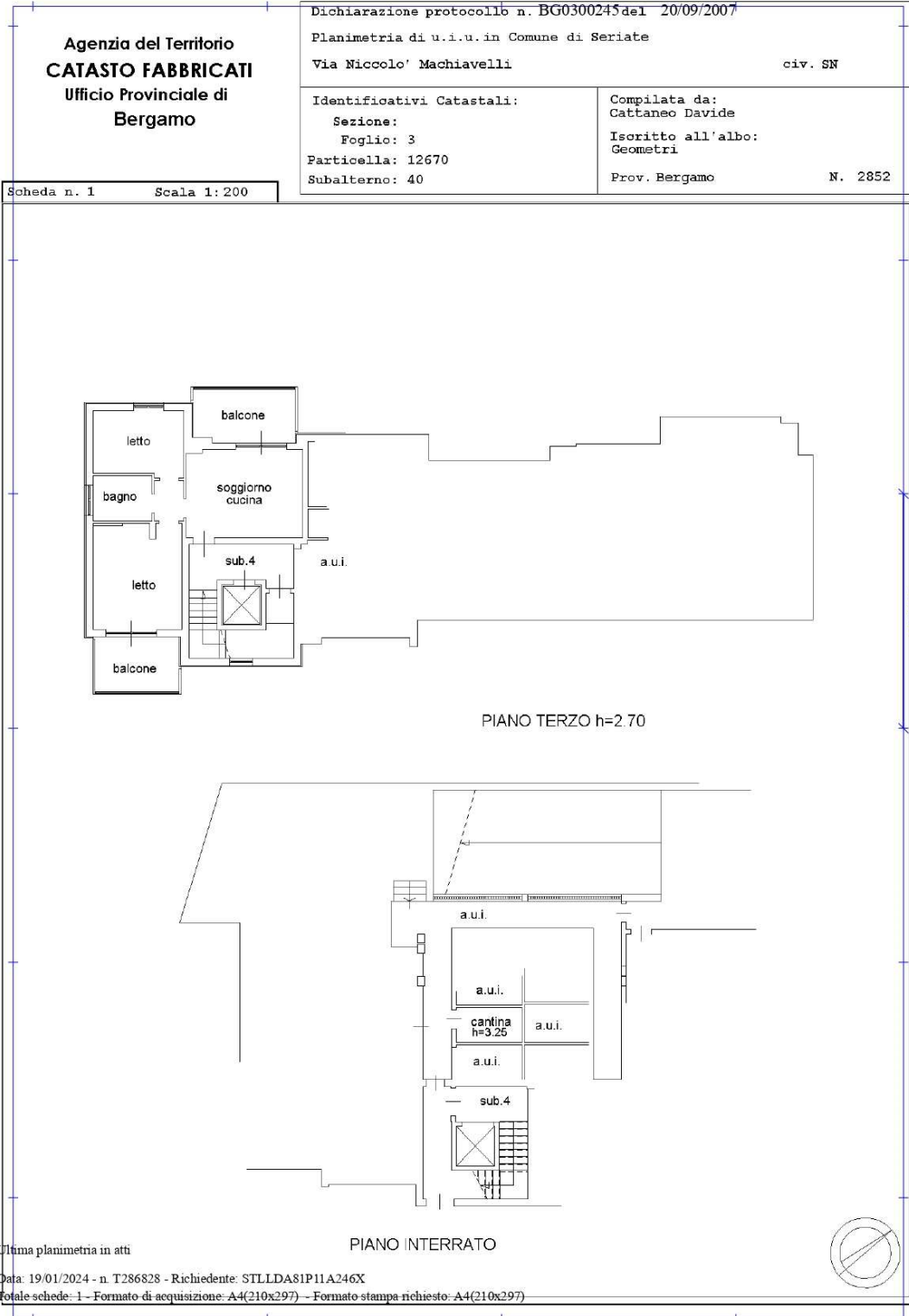
Visura telematica

PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 3 MAPP. 12671 sub 2



PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 3 MAPP. 12670 sub 40

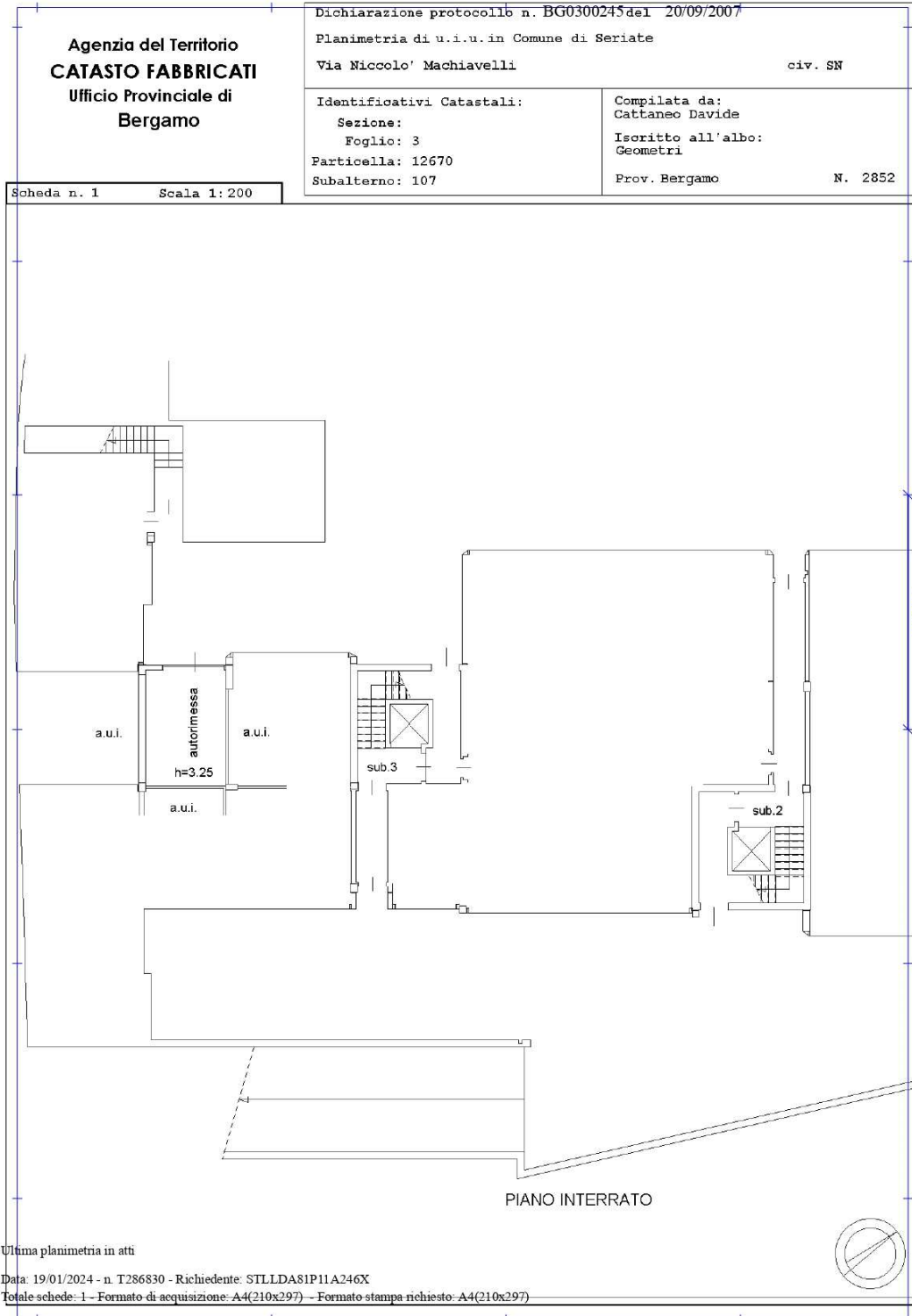
Data: 19/01/2024 - n. T286828 - Richiedente: STLLDA81P11A246X



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2024 - Comune di SERIATE(6:38) - < Foglio 3 - Particella 12670 - Subalterno 40 >
 VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. SN Piano S1-3

PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 3 MAPP. 12670 sub 107

Data: 19/01/2024 - n. T286830 - Richiedente: STLLDA8IP11A246X



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -

2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

L'edificio esistente è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi depositati in Comune di Seriate:

- Permesso di Costruire n. E/04/266 prot. 24906 del 11/01/2005;
- Permesso di Costruire in variante n. E/04/266/1 prot. 11676 del 19/07/2007;
- Permesso di Costruire in variante n. E/04/266/2 prot. 23222 del 08/11/2007;
- Richiesta di certificate di agibilità prot. 25507 del 07/12/2007.

2.6 La provenienza

Atto di compravendita dell'11.11.2010 nr. 54958 Repertorio Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 1.12.2010 ai nn. 63451/35699.

2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Gravami indicati in atto di provenienza:

- **Convenzione edilizia** trascritta, a Bergamo, in data 15.03.2004 ai nn. 13310/9292 a favore del Comune di Seriate;
- **Servitù** trascritta, a Bergamo, in data 21.07.2007 ai nn. 48157/27427 a favore E.N.E.L.
- **Vincolo volumetrico** trascritto, a Bergamo, in data 11.12.2007 ai nn. 76067/43490 a favore del Comune di Seriate.

Detti beni risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria** nn. 63452/12961 dell'1.12.2010 (atto dell'11.11.2010 n. 54959 Repertorio Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo);

a favore: ██████████ con sede in ██████████

contro: ██████████

somma iscritta: Euro ██████████

somma capitale: Euro ██████████

scadenza: ██████████

- *grava limitatamente in capo ai mappali 12670/40 e 12670/107;*

- **Ipoteca legale** nn. 37764/6259 del 20.10.2014 (atto del 18.07.2014 n. 885 emesso da Equitalia Nord S.p.A. di Milano);

a favore: [redacted] con sede in [redacted]

contro: [redacted]

somma iscritta: Euro [redacted]

somma capitale: Euro [redacted]

- *grava limitatamente in capo ai mappali 12670/40 e 12670/107;*

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** nn. 8567/1365 del 17.02.2022 (atto del 16.02.2022 n. 3732 emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma);

a favore: [redacted] con sede in [redacted]

contro: [redacted]

somma iscritta: Euro [redacted]

somma capitale: Euro [redacted]

- *grava limitatamente in capo ai mappali 12670/40 e 12670/107;*

- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** nn. 58096/8165 del 23.10.2023 (atto del 20.10.2023 n. 4202 emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma);

a favore: [redacted] con sede in [redacted]

contro: [redacted]

somma iscritta: Euro [redacted]

somma capitale: Euro [redacted]

- *grava limitatamente in capo ai mappali 12670/40 e 12670/107;*

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio** nn. 63566/43601 del 20.11.2023 (atto giudiziario dell'11.10.2023 n. 245 Repertorio Tribunale di Bergamo);

a favore: "MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO DI [redacted]

contro: CRIPPA STEFANIA.

2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Espletate le ricerche opportune e fatta un'indagine di mercato si riportano i valori riscontrati diversificati per tipologia.

fonte immobiliare.it:

Trilocale via Nicolò Machiavelli, Seriate mq 98 € 185.000, €/mq 1.887,75;

Trilocale via Nicolò Machiavelli, Seriate mq 105 € 219.000, €/mq 2.085,71;

Trilocale via Nicolò Machiavelli, Seriate mq 100 € 239.000, €/mq 2.390,00;

Trilocale via Nicolò Machiavelli, Seriate mq 103 € 260.000, €/mq 2.524,27

Valore medio riscontrato: 2.221,93 €

Il borsino immobiliare fissa i valori per le abitazioni di fascia media a valori compresi tra i 1565,00 €/mq e 1.892,00 €/mq, per autorimesse da 822,00 €/mq a 938,00 €/mq. Visionati anche i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate (report allegato di seguito) con ultima quotazione al primo semestre del 2023. Per la zona D1, microzona 2, Fascia/Zona Periferica/stadio, via Marconi, Paderno definisce valore minimo 1.300,00€/mq e valore massimo 1.700,00 €/mq. Visto l'immobile oggetto della presente e fatte le dovute considerazioni raffrontando tutte le fonti citate lo scrivente ritiene congruo attestarsi ai 2.200,00€/mq (valore di mercato medio tra quelli riscontrati), valore massimo O.M.I. per l'autorimessa, €/mq 930,00.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **BERGAMO**

Comune: **SERIATE**

Fascia/zona: **Periferica/STADIO, VIA MARCONI, PADERNO**

Codice zona: **D1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1700	L	5,4	8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1200	L	4,5	6	N
Box	Normale	830	930	L	2,4	3,1	N
Posti auto coperti	Normale	375	490	L	1,7	2,3	N
Posti auto scoperti	Normale	270	350	L	1,2	1,6	N
Ville e Villini	Normale	1500	1800	L	6	7,9	N
Ville e Villini	Ottimo	1700	2000	L	7,6	9	N

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -

Le superfici verranno desunte dagli elaborati grafici a disposizione, adattati, con software di disegno tecnico, alle misure rilevate in fase di sopralluogo. Nella tabella di seguito si riassumono le superfici ragguagliate ed i valori:

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
Fog. 3 m. 12670 sub40	Abitazione	67,00	1,00	67,00	2.200,00	147.400,00
	Balcone	10,74	0,25	2,68	2.200,00	5.896,00
	Balcone	9,08	0,25	2,27	2.200,00	4.994,00
	Cantina	4,78	0,25	1,19	2.200,00	2.618,00
Fog. 3 m 12670 s 107	Autorimessa	18,83	1,00	18,83	930,00	17.511,90
					TOTALE	178.419,90

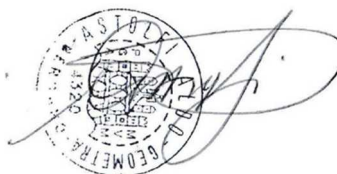
Dal valore in tabella soprastante si detrae il 10% per eventuali vizi occulti e sanatoria altezza del piano interrato, ovvero €17.842,00. Per quanto detto il **valore dell'unità immobiliare**, comprensiva delle quote di comproprietà della cabina elettrica e del locale sottoscala è di € **160.577,90**.

3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 28/02/2024

Astolfi Geom. Aldo



Avacos s.r.l.

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -