



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 176/2024



**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Viviana Milesi

**Codice fiscale:** OMISSIS

**Partita IVA:** OMISSIS

**Studio in:** OMISSIS

**Telefono:** OMISSIS

**Email:** milesi.viviana.arch@gmail.com

**Pec:** vivianamilesi@archiworldpec.it



## 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> .....	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	8
Corpo:.....	8
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	8
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	8
Corpo: A.....	9
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	10
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	10
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	10
Criterio di stima .....	10
Fonti d'informazione .....	10
Valutazione corpi.....	10
Adegamenti e correzioni della stima.....	11
Prezzo base d'asta del lotto.....	11

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 30-10-2024 alle 9:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Interventuto:** OMISSIS

**Legale Creditore Interventuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Viviana Milesi

**Data nomina:** 31-05-2024

**Data giuramento:** 10-06-2024

**Data sopralluogo:** 16-07-2024

### Cronologia operazioni peritali:

Data ispezione catastale 10-07-2024 e 13-09-2024

Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 28-06-2024

Data richiesta di accesso agli atti Comune di Rota D'Imagna 17-07-2024

Data restituzione pratiche edilizie, previo sollecito, 05-09-2024

Data richiesta e sollecito dati amministrazione condominiale 08-09-2024 e 22-09-2024

Data restituzione dati di gestione amministrativa Condominio Pendizzo 23-09-2024

Beni in **Rota D'imagna (BG)**  
Località/Frazione **Località Pendezzo**  
via Pendezzo n.29

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Pendezzo, via Pendezzo n.29****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 3 Sez Urbana RF, particella 3910, subalterno 10, indirizzo via Pendezzo, piano 1°, comune Rota D'Imagna, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4.5, superficie mq 80, rendita € 302,13

Derivante da: 1. Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede SANT'OMOBONO TERME (BG) Repertorio n. OMISSIS4 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal 19/03/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Sull'atto notarile non sono riportati i millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: affaccio su parti comuni bcnc sub.1 e sub.2; sub.21; via Pendezzo e mappale 3805.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS, foglio 3 Sez Urbana RF, particella 3910, subalterno 15, indirizzo via Pendezzo, piano S1, comune Rota D'Imagna, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 23, superficie mq 27, rendita € 28,51

Derivante da: 1. Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede SANT'OMOBONO TERME (BG) Repertorio n. OMISSIS4 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal 19/03/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Sull'atto notarile non sono riportati i millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: terrapieno per due lati; a.u.i. sub.16; area comune di manovra bcnc sub.2.

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

La corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento è corretta.

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio Postale. Farmacia, Bancomat (ottima), Autoambulanza a Val Brembilla

(buona), Supermercato Località Penduzzo (buona sita a circa 2 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Sant'Omobono Terme a 3.1 km; Fuiplano a 2.9 km; Bergamo a 26 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** In Valle Imagna a pochi km dal Parco delle Orobie, tra boschi rigogliosi e coni panoramici, vi sono escursioni naturalistiche per il Monte Resegone, Cascate del Serio e il Lago Barbellino.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Siro a RF; Chiesa Parrocchiale dedicata a San Gottardo a RD; Museo della Cultura Contadina.

**Principali collegamenti pubblici:** BUS B00A-C Rota D'Imagna/Stazione di Bergamo 25 km, BUS B00A-C + BUS1 Rota D'Imagna/Aeroporto Orio al Serio 29 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

In zona collinare del Comune di Rota D'Imagna Località Penduzzo, in un complesso residenziale costituito da tre corpi edilizi distinti comprensivi di nove unità abitative, è ubicato il compendio immobiliare composto da abitazione al piano primo e autorimessa al piano seminterrato. L'abitazione è indipendente, ha scala esterna e area verde di pertinenza esclusiva, ed è composta da portico, ingresso, soggiorno con cottura, due camere da letto, servizio igienico, disimpegno/ripostiglio e un ampio balcone con vista panoramica. L'area verde di pertinenza esclusiva è posta ad ovest tra il complesso residenziale e la via Penduzzo e segue il profilo naturale del terreno in salita.

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3910 sub.10;

ha un'altezza utile interna di circa m. da H 2.42 ad H 3.62

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno (seminterrato)

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** I beni immobili eseguiti mantengono le caratteristiche costruttive, gli impianti e le finiture dell'anno di costruzione. Nello specifico l'appartamento al piano primo si connota come una tipologia abitativa equivalente allo chalet.

In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione 2005-2007, è ipotizzabile una insufficienza nell'isolamento termoacustico in relazione alla più recente normativa vigente.

Le fotografie allegate descrivono bene l'ubicazione e la tipologia in essere.

### Varie

L'appartamento è una costruzione prefabbricata tipo chalet con pareti e solaio completamente in legno a pareti portanti poggianti su solaio in laterocemento.

Le fondazioni sono di tipo continuo e a travi rovesce con plinti in corrispondenza dei pilastri collegate tra loro mediante cordoli. Le parti in muratura sono intonacate; il tetto è a due falde e il manto di copertura è in tegole coppo di Grecia; i canali di gronda sono a sezione curva e i pluviali a sezione circolare.

La scala esterna e il portico sono in c.a. incastrati a sbalzo nei muri di ambito con rivestimento in pietra locale a taglio grezzo.

#### FINITURE INTERNE APPARTAMENTO

Pavimento: ceramica 33x33 posata fugata in diagonale colore chiaro.

Rivestimenti: tutte le pareti e il solaio a vista a due falde sono di legno.

Balcone: pavimento in guaina a vista; soglie in pietra; parapetto in ferro verniciato con elementi orizzontali di legno.

Scala e portico: pavimento in porfido, la scala ha un parapetto di ferro con elementi di legno.

Serramenti interni: porte di legno.

Serramenti esterni: di legno in stile inglese e oscuramento con antoni di chiusura di legno.

Servizio igienico: sono presenti tutti gli attacchi e gli accessori vaso con pucci esterna e bidet: entrambi sono in vitreus china bianca e la rubinetteria è cromata.

Riscaldamento: autonomo, costituito da convettori ventilati (non è presente la caldaia).

Impianti: sono presenti tutti gli impianti.

Il terreno di pertinenza esclusiva risulta essere abbandonato e necessita di manutenzione straordinaria.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 03-05-2007 allegata alla richiesta del Certificato di Agibilità prot.1252 del 05-05-2007
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con impianto a ventilconvettori
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario del 27 04-2007 allegata alla richiesta del Certificato di Agibilità prot.1252 del 05-05-2007

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: n. 770 prot.2827/04 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione complesso immobiliare residenziale in Località Pendizzo composto da n.9 unità abitative.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/11/2004 al n. di prot. 2827/04

Rilascio in data 19/05/2005 al n. di prot. 2827/04

Abitabilità/agibilità in data 05/05/2007 al n. di prot. 1252/07

NOTE: Dichiarazione di Inizio lavori in data 31-05-2005. Dichiarazione di Fine lavori in data 03-05-2007.

#### Numero pratica: n.770/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n.1

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2005 al n. di prot. 1642/05

Abitabilità/agibilità in data 05/05/2007 al n. di prot. 1252/07

#### Numero pratica: n.770/2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n.2

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/01/2006 al n. di prot. 182/06

Abitabilità/agibilità in data 05/05/2007 al n. di prot. 1252/07

#### Numero pratica: n.770/3

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n.3

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/04/2006 al n. di prot. 1418/06

Abitabilità/agibilità in data 05/05/2007 al n. di prot. 1252/07

#### Numero pratica: n.770/4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante n.4  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 17/07/2006 al n. di prot. 2497/06  
 Abitabilità/agibilità in data 05/05/2007 al n. di prot. 1252/07

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

#### Identificativo corpo: A.

#### Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Pendezzo, via Pendezzo n.29

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ragionevolmente ai dati visionati è stata realizzata sul lato sud dell'unità immobiliare, prospiciente l'ingresso condominiale, porzione di tettoia in sostituzione del balcone autorizzato come rappresentato nella variante n.4 del PdC, determinando una riduzione della SNR dell'abitazione stessa.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Sanatoria per realizzazione di porzione di tettoia in sostituzione del balcone autorizzato inerente il lato sud dell'unità immobiliare, prospiciente l'ingresso condominiale.

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di Segreteria	€ 52,00
Redazione di pratica edilizia	€ 800,00
Oblazione	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.852,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Con riferimento a quanto è stato visionato e come dichiarato dal tecnico comunale non sono presenti, oltre a quelle descritte in relazione, ulteriori pratiche edilizie inerenti i beni immobili in oggetto.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

#### Identificativo corpo: A.

#### Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Pendezzo, via Pendezzo n.29

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 21 07-06-2012
Zona omogenea:	Piano delle Regole
Norme tecniche di attuazione:	art.8 - Tessuto Residenziale Consolidato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.30 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	H 7.80
Volume massimo ammesso:	//

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: La conformità urbanistica viene acquisita a seguito di conformità edilizia.

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

#### Identificativo corpo: A.

#### Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Pendezzo, via Pendezzo n.29

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

Note: Si attesta la conformità catastale in quanto l'unità immobiliare riporta correttamente lo stato dei luoghi, viene rappresentata la porzione di tettoia esistente che è stata realizzata in sostituzione del balcone autorizzato (riferimento conformità pratiche edilizie).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/09/2004 al 28/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'OMISSIS DI OMISSIS & OMISSIS è divenuta proprietaria del mappale originario identificato al NCT Foglio 9 particella 3766 ora soppresso ed unito per costituire la particella 3910 su cui sono stati costruiti, tra altri, gli immobili di cui alla procedura, da podere di OMISSIS nata a Rota D'Imagna il OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/09/2004 al 28/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'OMISSIS DI OMISSIS & OMISSIS è divenuta proprietaria del mappale originario identificato al NCT Foglio 9 particella 3763 ora soppresso ed unito per costituire la particella 3910 su cui sono stati costruiti, tra altri, gli immobili di cui alla procedura, da podere di OMISSIS nato a Rota D'Imagna il OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/09/2004 al 28/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'OMISSIS DI OMISSIS & OMISSIS è divenuta proprietaria del mappale originario identificato al NCT particella 3760 ora soppresso ed unito per costituire la particella 3910 su cui sono stati costruiti, tra altri, gli immobili di cui alla procedura da podere di OMISSIS nato a Rota D'Imagna il OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Da Stella Alpina di OMISSIS & OMISSIS con sede in Villa D'Almè BG

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 28/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/03/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 28/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/03/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 54.000,00; Importo capitale: € 30.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca della riscossione; A rogito di OMISSIS in data 19/09/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/09/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 73.665,80; Importo capitale: € 36.832,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 25/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Milano in data 09/05/2024 ai nn. 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****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rota D'Imagna (BG), via Pendezzo n.29****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 537,54.**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:** € 1.161,00. Con riferimento alla nota ricevuta dall'Amministratore pro tempore del Condominio Pendezzo OMISSIS, alla data della perizia, il debito complessivo della signora OMISSIS è di euro 1.161,00 (dall'annualità 2013 all'annualità 2024).**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** I millesimi di proprietà non sono indicati sull'atto notarile, si rileva che nella gestione amministrativa del condominio risultano essere 215,5670 millesimi**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Non risultano essere presenti percorsi esclusivi e/o accessori dedicati all'accessibilità per persone con disabilità motorie o sensoriali.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non sono presenti dotazioni condominiali e non vi sono particolari vincoli.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** //**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.LGS. 42/2004.**Avvertenze ulteriori:** Non sono state rilevate cause in corso o la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, comprensiva delle pertinenze, è stata comparata con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Rota D'Imagna. Il valore della stima include l'area verde esclusiva, sita ad ovest del complesso immobiliare, tra l'abitazione e la via Pendezzo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
balcone e area esterna pavimentata	sup lorda di pavimento	32,00	0,33	10,56
		<b>92,00</b>		<b>70,56</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.

**Accessori:**

A 1. Box	Identificato al n. 3910 sub.15 Posto al piano S1 Composto da un unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 27 m <sup>2</sup> Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>18000</b>
-------------	--



Note: Non è stato possibile eseguire il sopralluogo nell'auto-rimessa. Dall'esterno è visibile la basculante in alluminio e l'area di manovra antistante che ha pavimento in massello autobloccante in calcestruzzo di colore grigio per esterni. In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia e urbanistica, alla proprietà e ai vincoli e oneri giuridici si fa riferimento a quanto descritto nei punti 3-4-5-6-7 della relazione di stima.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura delle unità immobiliari in esecuzione non è consigliata la divisibilità.

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità simili. Per la valutazione dei beni immobili in oggetto, considerata la tipologia, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d'uso e l'ubicazione, valutato che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizioni, verificato con le agenzie immobiliari della zona, il Listino Immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI per immobili della stessa tipologia e condizioni. Si precisa che il valore di stima al mq indicato al punto 12.3 della relazione comprende l'abitazione con l'area verde di pertinenza esclusiva.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Rota D'Imagna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Quotazioni mercato immobiliare per immobili residenziali in vendita ad agosto 2024: valore medio al metro quadro 641 €/m<sup>2</sup> - da 400 €/m<sup>2</sup> a 2.656 €/m<sup>2</sup>  
Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate riferimento anno 2023 semestre 2: da 710 €/m<sup>2</sup> a 870 €/m<sup>2</sup>;

Altre fonti di informazione:  
Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia; altre pubblicazioni specializzate.

### 12.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box  
Rota D'imagna (BG), via Pendezzo n.29**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 77.616,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	60,00	€ 1.100,00	€ 66.000,00
balcone e area esterna pavimentata	10,56	€ 1.100,00	€ 11.616,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 77.616,00
Valore corpo			€ 77.616,00
Valore accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 95.616,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.616,00

**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 di tipo civile [A2] con annesso Box	70,56	€ 95.616,00	€ 95.616,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.561,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.852,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 84.202,40
Valore diritto e quota	€ 84.202,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.202,40
---	-------------

**Allegati**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PRATICHE EDILIZIE: elaborati grafici di progetto

PRATICHE CATASTALI N.C.E.U.

- Estratto Mappa
- scheda catastale appartamento mappale 3910 sub.10
- scheda catastale autorimessa mappale 3910 sub.15

PRATICHE ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco sintetico delle formalità

27-09-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Viviana Milesi