



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 71/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Geom. Nicola Beretta  
**Codice fiscale:** BRTNCL77H01L388Q  
**Studio in:** Via Fonti 15 - 24060 Casazza  
**Telefono:** 3385008393  
**Fax:** 035-812649  
**Email:** berenico77@gmail.com  
**Pec:** nicola.beretta@geopec.it



**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento in palazzina residenziale con autorimessa**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina) .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina) .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina) .....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina) .....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina) .....	8
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	9
Corpo:.....	9
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	9
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	9
Corpo: Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina) .....	9
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	10
Corpo: Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina) .....	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.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12
Regime fiscale della vendita .....	13

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 29-01-2025 alle 11:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Nicola Beretta

**Data nomina:** 19-09-2024

**Data giuramento:** 23-09-2024

**Data sopralluogo:** 03-10-2024

**Cronologia operazioni peritali:** verifiche catastali; verifiche ipotecarie; primo tentativo accesso sui luoghi; primo accesso immobile; prime verifiche edilizie; consegna prima proroga; verifiche urbanistiche e pratiche recuperate per istanze; nuovo incontro sopralluogo per verifica indicazioni; consegna copia cartacea di cortesia in Tribunale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lotto: 001 - Appartamento in palazzina residenziale con autorimessa****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG) CAP: 24060, Piazza Vittorio Veneto n. 6 - via Roma**

Note: Appartamento residenziale ubicato al piano terzo, lato sud della palazzina residenziale esistente, con accesso da vialetto pedonale e vano scala condominiale. Autorimessa di pertinenza collegata al corsello di manovra comune con accesso da Via Manzoni

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: SPOSATO - Regime Patrimoniale: in separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: ATTUALMENTE NEL REGNO UNITO PER LAVORO

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

Note: Atto notarile notaio OMISSIS del 29.07.2013 rep. 81341

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Abitazione tipo economico, foglio 8, particella 141, subalterno 20, scheda catastale prot. 951 del 09.11.1973, indirizzo Via Roma, piano 3, comune Telgate, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 108, rendita € 355,06

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Quota condominiale su area esterna (vialetti e corsello) e vano scala (vedi allegato G per indicazioni Condominiali)

Confini: unità a piano terzo in palazzina residenziale. coerenze in senso orario da nord: sub 19,21

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Autorimessa, foglio 8, particella 141, subalterno 64, scheda catastale prot. 962 del 09.11.1973, indirizzo Via Roma, piano S1, comune Telgate, categoria C/6, classe U, consistenza 10, superficie 11, rendita € 18,59

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Quota condominiale su area esterna (vialetti e corsello) e vano scala (vedi allegato G per indicazioni Condominiali)

Confini: unità a piano interrato in palazzina residenziale. coerenze in senso orario da nord: corsello di manovra e terrapieno

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

I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro nei registri catastali e nell'atto di pignoramento.

*Note generali: Mappa catastale mappa 141 catasto Terreni (Condominio Nuovo Centro) non aggiornata per errore di registrazione ADE di Bergamo*

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Appartamento ubicato in condominio in zona centrale, prettamente residenziale (con negozi al piano ter-

reno), al piano terzo del Condominio Nuovo Centro (mapp 141 sub 20) con accesso in Piazza Vittorio veneto civico n. 6 ed accesso carrale da via Manzoni (catastralmente risulta via Roma snc). Unitamente all'appartamento residenziale, nella porzione interrata del complesso risulta locale accessorio destinato ad autorimessa esclusiva dell'appartamento (collegato direttamente con area disimpegno comune e vano scala mapp 141 sub 64).

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** zona centrale, vicino al Comune ed a molti negozi.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Parrocchia.

**Principali collegamenti pubblici:** traffico generico mezzi pubblici nelle immediate vicinanze

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina)**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità è emerso come l'abitazione e l'autorimessa risultano in condizioni di manutenzione mediocri, vista la vecchia edificazione del Condominio (risalente all'anno 1973 circa). Rimane ricompresa nella stima la quota di diritto di proprietà sulle aree comuni, gestite dall'amministratore nominato

Gli impianti tecnologici (elettrico e idrico) risultano funzionanti ma non conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08).

Superficie complessiva di circa mq **126,00**

E' posto al piano: terzo (abitazione) e seminterrato (cantina e autorimessa)

L'edificio è stato costruito nel: anno 1973 (vedi agibilità rilasciata)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 6; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile (da h 3,30 sino in gronda a h 2,35)

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Edificio prettamente residenziale (piano terra commerciale) con stato di manutenzione, finiture e impianti tecnologici risalenti all'anno di fine costruzione

### Varie

Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio struttura portante in c.a. e muri perimetrali, divisori in laterizio intonacato al civile. Quelle orizzontali sono costituite da solai in laterocemento. Tavolati divisori interni nell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere intonacate al civile (colorazione giallo polenta) ed in parte tetto a falde con lamiera coibentate. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere in cattivo stato, in legno con vetro singolo, con tapparelle in legno. Le finiture interne sono le seguenti: - i locali risultano pavimentati con marmette risalenti all'epoca di costruzione nella zona giorno e parquet zona notte, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiate; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; Le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti, NON conformi alle normative vigenti, risalenti all'epoca di fine costruzione anno 1973, il tutto completo di: impianto idrico-sanitario condominiale, impianto di riscaldamento a radiatori del tipo a generatore condominiale, angolo cottura con fuochi a gas mediante bombole poste sul balcone esterno. Impianto elettrico funzionante ma NON conforme alla normativa vigente (DM 37/08). Nell'atto di provenienza risultano reperiti gli estremi del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile completo in data 21/11/1973 n. 642 R.C. I balconi esterni risulta essere pavimentati in piastrelle. L'autorimessa e la cantina esistenti risultano essere realizzate con struttura in cemento armato con apertura (basculante per autorimessa e porta per cantina) in alluminio ad apertura manuale.



## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 1973
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia con riscaldamento centralizzato
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 1973
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Angolo cottura a gas con bombole su balcone
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Numero pratica: Licenza Edilizia n. 642 del 16/11/1970**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Nuova costruzione complesso immobiliare

Per lavori: Edificazione nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/07/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 16/11/1970 al n. di prot. 642

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Numero pratica: Licenza Edilizia n. 642 BIS del 30/06/1972**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Variante per Nuova costruzione complesso immobiliare

Per lavori: Edificazione nuovo complesso residenziale - Variante e voltura

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto: variante  
 Presentazione in data 22/03/1972 al n. di prot.  
 Rilascio in data 30/06/1972 al n. di prot. 642 BIS  
 Abitabilità/agibilità in data 21/11/1973 al n. di prot. 642 RC

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina).  
 Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG) CAP: 24060, Piazza Vittorio Veneto n. 6 - via Roma**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna difformità.

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

Note: Al momento del sopralluogo gli immobili risultano conformi alla documentazione edilizia reperita presso i pubblici uffici

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina).  
 Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG) CAP: 24060, Piazza Vittorio Veneto n. 6 - via Roma**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	variante approvata con delibera n. 16 del 03.07.2023
Ambito:	Perimetro ed Ambiti NAF (Nuclei Antica Formazione)
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 35 TESSUTO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NAF delle NTA vigenti del Piano delle Regole
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:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto edificato nell'anno 1970-72, terminato nell'anno 1973
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Descrizione delle opere da aggiornare: Immobile perfettamente conforme

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

Note: Immobile edificato sul terreno ora mapp 141

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina).  
 Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG) CAP: 24060, Piazza Vittorio Veneto n. 6 - via Roma**



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobili mapp 141 sub 20-64 pienamente conformi.

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

Note: Dopo visione della documentazione catastale reperita e completa, il sottoscritto tecnico dichiara la PIENA Conformità catastale dello stato dei luoghi in riferimento alle planimetrie catastali reperite presso i pubblici uffici

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobili tra gli altri mapp 141 sub 20 e mapp 141 sub 64

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobili tra gli altri mapp 141 sub 20 e mapp 141 sub 64

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobili mapp 141 sub 20 e mapp 141 sub 64

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. 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: Immobili mapp 141 sub 20 e mapp 141 sub 64

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. 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: Immobili mapp 141 sub 20 e mapp 141 sub 64

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI:** vedi allegati alla presente relazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 198000; Importo capitale: € 110000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 25/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/02/2024 ai nn. OMISSIS; PIGNORAMENTO A FAVORE di OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina)

## 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:** Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina)

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Piazza Vittorio Veneto n. 6 - via Roma**

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 2.500,00 annuali.

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

Rifacimento asfalto esterno (circa € 17.400,00 - quota circa € 480,00).

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.186,17 . Dalla comunicazione dell'Amministratore di Condominio si è accertato come vi siano posizioni debitorie in capo agli esecutati, pari ad un importo di € 1.186,17 per rate scadute annualità in corso e precedente (vedi allegato G)

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Appartamento sub 20 - Autorimessa sub 64 = mm. 27,23

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Accesso all'immobile in quanto piano terzo senza ascensore condominiale. L'appartamento interno ha caratteristiche di adattabilità in capo alla normativa specifica.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

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

**Identificativo corpo:** Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione della consistenza viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dei beni pertinenziali, il tutto mediante la verifica metrica in sito e la rasterizzazione delle planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
unità residenziale piano terzo sub 20	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00
n. 2 balconi	sup lorda di pavimento	15,00	0,33	4,95
cantina piano S1 sub 20	sup lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
		<b>126,00</b>		<b>111,95</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

**Accessori:**

Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina)  
1. Autorimessa

Identificato al n. mapp 141 sub 64  
Posto al piano interrato  
Sviluppa una superficie complessiva di 10,50 mq  
Destinazione urbanistica: uguale all'unità residenziale  
Valore a corpo: € **13000**  
Note: valore proporzionale alla superficie specificata sui listini immobiliari.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il sottoscritto Perito, valutata la natura unitaria dell'immobile, ritiene che l'unità abitativa e l'autorimessa di pertinenza siano da considerarsi indivisibili, in quanto di stretta pertinenza ed utilizzo tra loro. Per le spese condominiali si veda allegato G per indicazioni dell'amministratore di condominio.

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Verifica dello stato dei luoghi unitamente al custode nominato in data 03.10.2024, dopo un primo tentativo infruttuoso di accesso all'unità (mancanza esecutato). Al momento dell'accesso, come indicato dal verbale del custode, si sono presentati con le chiavi dell'unità il sig. OMISSIS (presentato come figlio, ma non presente nel certificato del nucleo familiare) ed il sig. OMISSIS (presente nel nucleo familiare ma con parentela non specificata). Alle indagini eseguite, si può desumere come l'immobile attualmente non sia occupato dall'esecutato (in quanto emigrato attualmente per lavoro nel Regno Unito) ma dalle persone di cui sopra. Si richiamano le indicato del Custode in merito.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, valutando unitamente le quote condominiali e dell'autorimessa pertinenziale.

La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dei beni pertinenziali, il tutto utilizzando le planimetrie catastali reperiti presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Telgate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Valori immobili recenti (da 21 a 50 anni): min €/mq 400,00 e valore max €/mq 900,00 (listino prezzi immobili ed. 2024 in collaborazione F.I.M.A.A)

- Valori immobili recenti (da 15 a 40 anni): min €/mq 700,00 e valore max €/mq 900,00 (listino "VALORE

Case e Terreni" osservatorio immobiliare 2024)

Valore congruo utilizzato per il presente immobile residenziale €/mq 650,00 con valutazione a corpo dell'autorimessa pertinenziale;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili ed. 2024 in collaborazione F.I.M.A.A e Listino "VALORE Case e Terreni" osservatorio immobiliare 2024.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina). Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Telgate (BG), PIAZZA VITTORIO VENETO n. 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.767,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
unità residenziale piano terzo sub 20	103,00	€ 650,00	€ 66.950,00
n. 2 balconi	4,95	€ 650,00	€ 3.217,50
cantina piano S1 sub 20	4,00	€ 650,00	€ 2.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.767,50
Valore corpo			€ 72.767,50
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 85.767,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.767,50

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento piano terzo ed autorimessa pertinenziale a piano interrato (con cantina)	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	111,95	€ 85.767,50	€ 85.767,50

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 12.865,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 72.902,38

Valore diritto e quota

€ 72.902,38

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

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

€ 72.902,38



## 12.6 Regime fiscale della vendita

L'Immobile risulta essere una edificazione eseguita negli anni 1970-1973, come da titoli abilitativi descritti nel paragrafo specifico e certificato d'agibilità, il tutto soggetto a tassa di registro o alla normativa vigente al periodo di redazione della presente perizia.

### Allegati

- "A" – Elenco Pratiche edilizie;
- "B" – Planimetrie catastali immobili;
- "C" – Visure e documenti catastali completi ed estratto satellitare;
- "D" – Ispezioni Ipotecarie;
- "E" – Documentazione fotografica;
- "F" – Tabelle su pubblicazioni di settore per valori di stima immobiliare;
- "G" – Comunicazione amministratore di condominio;

### Altri allegati :

- Perizia tecnica priva dei dati sensibili ;
- Descrizione succinta ;
- Dichiarazione del CTU per invio perizia alle parti;
- File "rtf" per dichiarazione dati catastali immobili pignorati;
- Scheda di controllo procedura rg 71/2024;
- File ZIP con fotografie e planimetrie "jpg".

Casazza 09-01-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Nicola Beretta**

