

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 266/2024

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Davide Matteo Colombi Manzi  
**Codice fiscale:** CLMDDM66P10E901D  
**Studio in:** Via Puccini 4 - 24030 Mapello  
**Telefono:** 035-908489  
**Email:** [studiogeomcolombi@gmail.com](mailto:studiogeomcolombi@gmail.com)  
**Pec:** [davide.matteo.colombi.manzi@geopec.it](mailto:davide.matteo.colombi.manzi@geopec.it)



Beni in **Zandobbio (BG)**  
Località/Frazione **Fraz. Selva**  
via Vago n°52

**INDICE****Lotto: 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE SUB. 2 e 3**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: SUB. 2 e 3.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: SUB. 2 e 3.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: SUB. 2 e 3.....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: SUB. 2 e 3.....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: SUB. 2 e 3.....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo:.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	11
Corpo: SUB. 2 e 3.....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: SUB. 2 e 3.....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	12
Criterio di stima .....	12
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14



**INFORMAZIONI PROCEDURA****Giudice:** Dott. BRUNO CONCA**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 22-01-2025 alle 9.20**Creditore Procedente:** [REDACTED]**Legale Creditore Procedente:** [REDACTED]**Esecutato:** [REDACTED]**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Geom. Davide Matteo Colombi Manzi**Data nomina:** 16-07-2024**Data giuramento:** 16-07-2024

**Cronologia operazioni peritali:** La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso Efisystem come obbligatoriamente richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate. Documentazione consegnata allo scrivente: visura catastale per nominativo e Certificazione Notarile ai sensi della legge 302/1998 a firma dott. Stefano Finardi, notaio in Treviglio, alla quale si fa completo riferimento per i vincoli, oneri giuridici e passaggi al ventennio. Trattasi di un immobile indipendente di due piani compreso il piano terra con destinazione residenziale posto in via Vago n°52, avente accesso carraio dalla Via Vago n°52 Comune di Zandobbio fraz. Selva. Il CTU, accettato l'incarico in data 16/07/2024, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo. In data 08/08/2024 di essermi recato con il custode presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per la verifica esterna ed interna dell'unità immobiliare mapp. 2009 sub. 2 consistente in un'abitazione indipendente disposta su due piani (piano terra e primo). Mapp. 2009 sub. 3 autorimessa posta al piano terra interna all'abitazione. In detta circostanza, sono stati controllati: la suddivisione dei vani, le finiture, il grado e lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, l'occupazione degli immobili ed eseguito il rapporto fotografico sia interno che esterno. Di aver constatato che: l'immobile sub. 2 e 3 non è conforme alla planimetria catastale. L'immobile sub. 2 è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (ex A.C.E.) In seguito al sopralluogo, per le caratteristiche dell'intero immobile, ritengo opportuno procedere con l'individuazione di un unico lotto 1 (appartamento, box sub. 2 - 3) indicando il valore e la superficie. Di essermi recato successivamente in data 09/09/2024 presso l'ufficio tecnico del Comune di Zandobbio per una puntuale verifica delle autorizzazioni edilizie ed urbanistiche.



Beni in **Zandobbio (BG)**  
Località/Frazione **Fraz. Selva**  
via Vago n°52

## **Lotto: 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE SUB. 2 e 3**

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

**Identificativo corpo: SUB. 2 e 3.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Zandobbio (BG) CAP: 24060 frazione: fraz. Selva, via Vago n°52**

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: celibe

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 2009, subalterno 2, indirizzo VIA VAGO 52, piano T-1, comune ZANDOB-  
BIO, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5, rendita € 735,95

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 2009, subalterno 3, indirizzo VIA VAGO 52, piano T, comune ZANDOB-  
BIO, categoria C/6, classe 2, superficie 65, rendita € 100,71

### **2. DESCRIZIONE**

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

La frazione è composta da diverse località e si estende dopo la zona industriale del Comune di Zandobbio, fino al santuario di San Giovanni delle Formiche, ed è attraversata dal torrente Malmera. L'attività economica principale è rappresentata dall'estrazione del marmo e dalla sua lavorazione. Sono presenti sul territorio anche aziende agricole che si occupano dell'allevamento del bestiame. E' inserita in un contesto prettamente residenziale ed è servita da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è periferica rispetto al centro cittadino e a margine della zona pedecollinare. Il mappale 2009 è inserito nel P.G.T. come: R3 residenziale esistente.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Sarnico.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **SUB. 2 e 3**

**Caratteristiche zona:**

Zandobbio è un comune italiano di 2666 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia. Situato sulla sinistra orografica del fiume Cherio, in Val Cavallina, dista circa 17 chilometri a est del capoluogo orobico.

Questo paese, posizionato in una valletta laterale alla val Cavallina, si incunea fino al colle alla cui sommità è posto il Santuario di San Giovanni delle Formiche (che si trova in territorio di Foresto Sparso), ha origini che si spingono fino ai tempi dell'Impero Romano.

Come in tutti i paesi limitrofi della Val Cavallina, il Medioevo ha lasciato segni tangibili nel borgo di Zandobbio: a esempio, la disposizione stessa del paese, che si sviluppa longitudinalmente e presenta resti di fortificazioni, tra cui una torre medievale situata proprio nel mezzo del centro abitato.

L'altitudine rispetto al livello del mare è di 278 metri

Servizi della zona: municipio, banche, biblioteca, poliambulatorio, farmacia, scuole ecc.

Le zone limitrofe caratterizzate da tipologie residenziale continue ed isolate, ville bifamigliari, alcune architetture significative vicino ai nuclei di antica formazione.

**Descrizione sommaria**

L'immobile è posto nel Comune di Zandobbio in via Vago n°52 fraz. Selva, avente accesso carraio e pedonale dalla Via Vago n°52. Incluso nell'abitazione tutti i diritti, gli accessori, le accensioni e le pertinenze.

L'area di pertinenza del fabbricato è adibita in parte a corsello di manovra per gli autoveicoli e ingresso pedonale, in parte a giardino esclusivo.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare avente accesso diretto da Via Vago n°52, è di civile abitazione unifamigliare composto da un fabbricato indipendente di due piani fuori terra compreso il piano terra, box di pertinenza, locale accessorio al piano seminterrato e rialzato, cortile e giardino di pertinenza, costituito da un blocco unico che identifica l'intero compreso.

L'immobile confina in lato nord con la strada comunale via Vago, negli altri lati con proprietà private.

Il sistema di costruzione è rappresentato da una struttura a telaio in calcestruzzo armato con elementi verticali costituiti da pilastri ed elementi orizzontali formati da travi e solai in latero cemento. Murature perimetrali a cassa vuota intonacate esternamente con intonaco cementizio e rivestimento al plastico in pasta colorata. La copertura risulta formata da falde in latero-cemento e manto di copertura in cotto, lattoneria in rame. Recinzione lati su muretto in calcestruzzo con soprastante barriera in ferro verniciato a maglia semplice, pavimento ingresso pedonale e carrale in piastre di cemento stampato 40x40, cancello pedonale e carrale in ferro verniciato a maglia semplice ad apertura automatica ed impianto citofonico. Porta d'ingresso in legno pantografato con chiusura di sicurezza, scala costruita in opera e rivestita in granito con barriera parapetto in legno verniciata, pareti e soffitto a intonaco civile tinteggiato, balconi rivestiti con piastrelle ceramiche, barriera parapetto in ferro verniciata a maglia semplice.

Il piano terra, autorimessa con pavimentazione in ceramica, pareti divisorie in laterizio intonacato e tinteggiato, basculante in legno con apertura automatica.

Locali accessori al piano seminterrato e rialzato con pavimentazione in ceramica, pareti divisorie in laterizio intonacato e tinteggiato.

**Abitazione sub. 2 piano terra e primo**

A quota 0,00 (piano terra) ingresso e scala al piano primo, locale accessorio, lavanderia, centrale termica con superficie commerciale lorda di mq. 53,64. Sempre a quota 0,00 box auto con superficie commerciale lorda di mq. 69,50.

A quota - 0,60 cantina con superficie commerciale lorda di mq. 14,88.

Giardino di pertinenza con superficie commerciale lorda di mq. 484,38 circa.

Dal piano terra internamente sale la scala al primo piano a quota +3,00 con arrivo sul pianerottolo, ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, n°3 camere da letto, disimpegno notte, bagno. Balconi a livello mq. 7,70 - 5,88 - 8,16.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale per l'abitazione al piano primo di mq. 123,14 circa.

Condizioni Generali dell'unità in oggetto: discrete

**Finiture**

I pavimenti delle zone giorno e del bagno sono in listoni di piastrelle ceramiche, camera matrimoniale in parquet e resina. Il bagno e la zona cottura sono rivestiti con piastrelle ceramiche, in tutte le altre stanze le pareti sono finite con intonaco al civile tinteggiato.

Le finestre presentano infissi in legno con termocamere e griglie in legno. Le porte interne sono in legno



pantografate.

Impianto idrico-sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda in cucina e nel bagno; sanitari in ceramica con rubinetteria normale in acciaio inox: lavabo, vaso water, bidet, doccia, vasca. Gli attacchi della lavatrice, sono nel vano lavanderia al piano terra.

Impianto elettrico normale eseguito sottotraccia con punti luce a soffitto e a parete. Si denota l'esecuzione di alcune manutenzioni straordinarie.

Impianto antenna TV, impianto citofonico e impianto telefonico.

Le finiture e il grado di manutenzione dell'edificio è da correlarsi al periodo di costruzione dello stesso, sebbene sia stato oggetto di periodiche manutenzioni.

L'unità immobiliare è allacciata a tutte le utenze primarie, compresa fognatura, acquedotto, gas-metano ed energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento funzionante a gas metano di rete con caloriferi in ghisa, caldaia pensile posizionata in apposito locale posto al piano terra.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne è da considerarsi nel complesso in discrete condizioni.

### Box sub. 3

A quota 0,00 (piano terra) box auto con superficie commerciale lorda di mq. 69,50 con accesso carraio da via Vago tramite cancello automatico. Pavimentazione in ceramica, saracinesca in legno del tipo basculante automatica.

Condizioni Generali dell'unità in oggetto: buone.

Superficie complessiva di circa mq **712,66**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 52; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

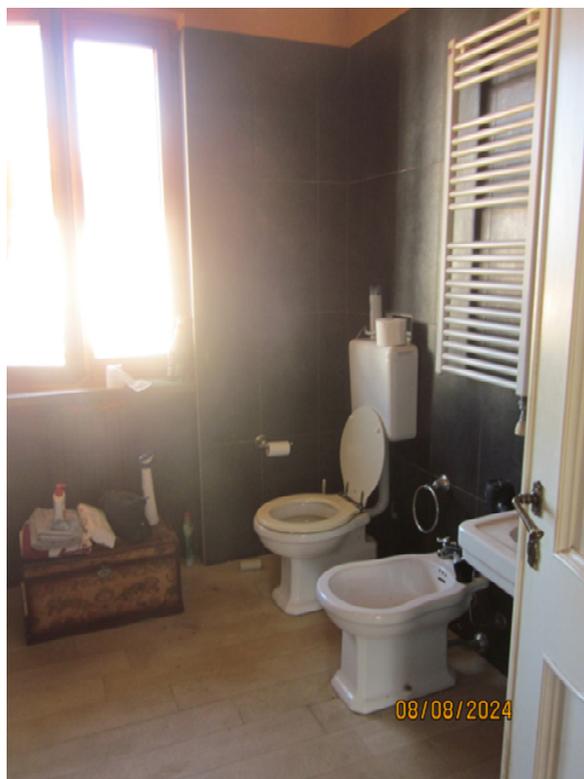
**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Al momento del sopralluogo, l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, si denota la presenza di persone.

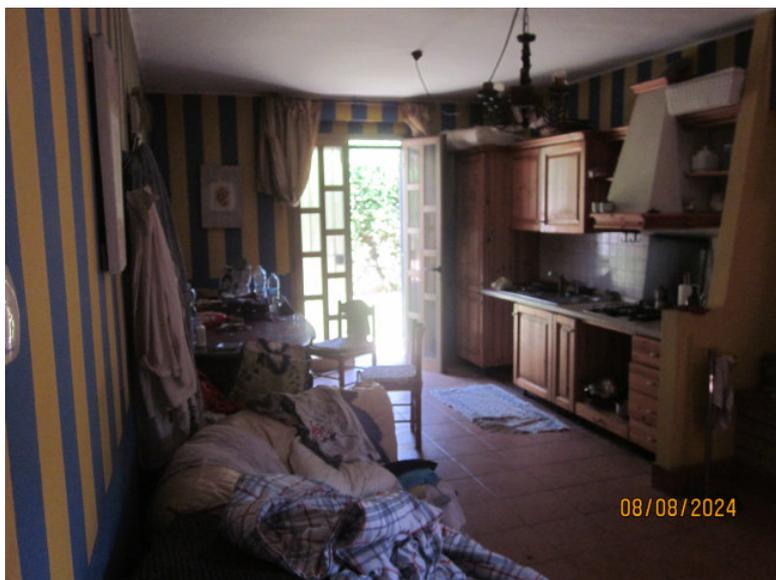
### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO









### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: C.E. n°758 del 01/04/1980**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Numero pratica: C.E. n°758 prot. 1966**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Arretramento recinzione

Oggetto: variante

Rilascio in data al n. di prot. 1966

**Numero pratica: Condo edilizio n°29 del 30/04/1993**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ripostiglio con solaio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 386

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: SUB. 2 e 3.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Zandobbio (BG) CAP: 24060 frazione: fraz. Selva, via Vago n°52**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lato Sud-Ovest a confine con il muretto e rete metallica e adiacente al fabbricato autorizzato con condono edilizio, presenza di manufatto in c.a privo di autorizzazione edilizia. Tale manufatto non è regolarizzabile con sanatoria edilizia. Per tanto risulta abusivo.

Regolarizzabili mediante: non è regolarizzabile



Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione interna al piano terra e primo.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria con oblazione sanzione amministrativa di euro 1000

Descrizione delle opere da aggiornare: - Piano terra: diversa divisione interna tavolati. - Piano Primo: diversa divisione interna tavolati.

Oneri di regolarizzazione	
S.C.I.A. in sanatoria con oblazione	€ 5.000,00
<b>Totale oneri: € 5.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Note: - L'immobile dalla documentazione rilevata in Comune è sprovvisto di agibilità/abitabilità.**

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: SUB. 2 e 3.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Zandobbio (BG) CAP: 24060 frazione: fraz. Selva, via Vago n°52**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N°10 DEL 22/04/2024
Zona omogenea:	R3: residenziale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Il Piano delle Regole classifica, in ragione della loro collocazione e della densità edificatoria, le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R2 ed R3. In tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso di dette aree è residenziale.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N°1 DEL 23/01/2024
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:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: SUB. 2 e 3.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Zandobbio (BG) CAP: 24060 frazione: fraz. Selva, via Vago n°52**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: In fase di sopralluogo si è potuto evidenziare le seguenti difformità: - piano terra e primo: diversa distribuzione degli spazi interni.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - ricongiungimento quota di 1/2 di usufrutto alla nuda proprietà in morte dei sig. r [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di compravendita, in data 01/04/1980, ai nn. 12320; trascritto a Bergamo, in data 02/05/1980, ai nn. 10045/8404.

Note: Ai [REDACTED] i: Quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Carlo Mangili, in data 23/05/1966 repp.6227 e trascritto a Bergamo in data 15/06/1966 ai n.ri 9893/7724 con il quale i predetti acquistavano, il mappale 941/c dal [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà cadauno.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] scritto/trascritto a Bergamo in data 04/02/2014 ai nn. 3991/520; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 71.534,51.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/02/2022 ai nn. 6328/962; Importo ipoteca: € 267.454,44; Importo capitale: € 133.727,22.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2024 ai nn. 33508/24186.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB. 2 e 3

**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:** SUB. 2 e 3

**Abitazione in villini [A7] sito in , via Vago n°52**

Nessun vincolo

**Spese di gestione condominiale:**

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

**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:** Non ci sono spese condominiali

**Altre informazioni:**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: SUB. 2 e 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
piano terra: ingresso scala, loc. acc., lavand.	sup lorda di pavimento	53,64	0,70	37,55
piano terra: cantina -0.60	sup lorda di pavimento	14,88	0,50	7,44
giardino di pertinenza	sup lorda di pavimento	484,38	0,10	48,44
primo piano: appartamento	sup lorda di pavimento	123,14	1,00	123,14
piano primo: balconi	sup lorda di pavimento	21,74	0,33	7,17
piano primo: cantina +3.10	sup lorda di pavimento	14,88	0,50	7,44
		<b>712,66</b>		<b>231,18</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: Intero Edificio

**Accessori:**

SUB. 3 1. Box doppio in parallelo	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 69.50 mq Valore a corpo: € <b>50000</b>
--------------------------------------	---

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 12.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-



comparativo. Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso, valori opportunamente adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché della grave crisi che ha colpito il territorio, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della presente procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Bergamo, catasto di Bergamo;

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2024

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire dal debitore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese insolute rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali oneri a carico per lavori di manutenzione straordinaria e/o ordinaria.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Zandobbio.

## 12.3 Valutazione corpi:

### SUB. 2 e 3. Abitazione in villini [A7] con annesso Box doppio in parallelo Zandobbio (BG), via Vago n°52

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 390.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra: ingresso scala, loc. acc., lavand.	37,55	€ 1.700,00	€ 63.835,00
piano terra: cantina -0.60	7,44	€ 1.700,00	€ 12.648,00
giardino di pertinenza	48,44	€ 1.700,00	€ 82.348,00
primo piano: appartamento	123,14	€ 1.700,00	€ 209.338,00
piano primo: balconi	7,17	€ 1.700,00	€ 12.189,00
piano primo: cantina +3.10	7,44	€ 1.700,00	€ 12.648,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 393.006,00
Valore corpo			€ 390.000,00



Valore accessori	€ 50.000,00
Valore complessivo intero	€ 440.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 440.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB. 2 e 3	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nesso Box doppio in parallelo	231,18	€ 440.000,00	€ 440.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 66.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 368.500,00

Valore diritto e quota € 368.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 368.500,00

**Allegati**

1. licenze edilizie;
2. strumento urbanistico P.G.T.
3. documentazione fotografica

13-09-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Davide Matteo Colombi Manzi**

