

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 136/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava
Codice fiscale: BVISCR69R16D952G
Studio in: Via Mons. G. Testa 14 - 24069 Cenate Sotto
Telefono: 035-944948
Fax: 3381383301
Email: osbiava69@gmail.com
Pec: oscar.biava@archiworldpec.it

Beni in **San Paolo D'argon (BG)**
Località/Frazione
Via Bonetti n.7

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2025 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava

Data nomina: 26-05-2025

Data giuramento: 27-05-2025

Data sopralluogo: 08-07-2025

Cronologia operazioni peritali: in data 08.07.2025 primo sopralluogo in sito unitamente al custode giudiziario per prendere visione degli immobili pignorati; in data 29.07.2025 accesso presso archivio notarile di Bergamo per presa visione e richiesta copia atto di compravendita; in data 31.07.2025 secondo sopralluogo in sito per rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati; in data 06.08.2025 accesso presso l' U.T.C. di San Paolo d'Argon per presa visione delle pratiche edilizie richieste; 29.12.2025: a seguito della riunione della Procedura Esecutiva n. 427/2025 con la Procedura Esecutiva n. 136/2025 procedo all'aggiornamento della Procedura Esecutiva n. 136/2025 inserendo in nuovi dati catastali derivanti da riordino fondiario effettuato dall'Agenzia del territorio, nonché inserendo il nuovo pignoramento N. 7277 rep del 24/10/2025 trascritto a Bergamo il 20/11/2025 nn. 64407/46060 RG/RP riguardante le quote in comproprietà degli altri debitori eseguiti e apportando alla perizia ed agli allegati gli opportuni adeguamenti.

Beni in **San Paolo D'argon (BG)**
Via Bonetti n.7

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bonetti n.7

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: l'esecutato risulta irreperibile (vedi allegato - certificato di residenza storico)

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – residenza: irreperibile

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: irreperibile

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, proprietà 1/3; OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, proprietà 1/3; OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, proprietà 1/3., comune San Paolo d'Argon foglio 3, particella 79, subalterno 5, indirizzo Via Bonetti n. 7, piano T-2-3, (BG) , categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 184 mq, rendita € 650,74

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/10/2025 Pratica n.

BG0338056 in atti dal 27/10/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 338056.1/2025); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 08/07/1997 in atti dal 08/07/1997 Proposta Classamento (n. F02974.1/1997); Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09/01/1997 in atti dal 08/07/1997 (n. 11253/1997); Variazione del 04/07/1997 in atti dal 04/07/1997 Convalida VAR. N.508/94 (n. E02993.1/1997).

Confini: quanto all'appartamento al piano secondo: da un lato affaccio su cortile da cui si accede al box, da altri due lati con u.i. di altra proprietà, e da ultimo lato con balcone comune, scala di accesso al solaio e u.i. di altra proprietà; quanto ai locali al piano terra: da un lato con cortile comune e dai restanti tre lati con u.i. di altra proprietà. Confini sottotetto: scala e pianerottolo comune su un lato, prospetto su cortile comune su altro lato e altra proprietà su terzo lato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISISS, proprietà 1/3: OMISISS nato in OMISISS il OMISISS, C.F.: OMISISS, proprietà 1/3: OMISISS nato a OMISISS il OMISISS, C.F OMISISS, proprietà 1/3., comune San Paolo d'Argon foglio 3, particella 78, subalterno 4, indirizzo Via Bonetti n. 7, piano T, (BG) , categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 42,19

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/10/2025 Pratica n.

BG0338079 in atti dal 27/10/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 338079.1/2025); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione

toponomastica del 10/07/1997 in atti dal 10/07/1997 (n. D02803.1/1997) Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09/01/1997 in atti dal 08/07/1997 (n. 11253/1997); Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Classamento automatico del 03/11/1986 in atti dal 18/09/1991 (n. C6709/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: da un lato (ingresso box) con cortile, dai restanti tre lati con u.i. di altra proprietà.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si segnala però che per RIORDINO FONDIARIO (n. 338079.1/2025) in atti dal 27/10/2025 è variato l'identificativo PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/10/2025 Pratica n. BG0338079. Conseguentemente l'u.i. al fg. 2 particella 78 sub 9 graffata alla particella 79 sub 5 è divenuta l'attuale: fg. 3 particella 79 sub 5, mentre l'u.i. al fg. 2 particella 78 sub 4 è divenuta l'attuale: fg. 3 particella. 78 sub 4.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato nei pressi del centro storico del Comune di San Paolo d'Argon (BG), con ingresso da via Bonetti n.7, posto nelle immediate vicinanze del Municipio e delle principali arterie di traffico via Papa Giovanni XXIII e via Nazionale. La zona è caratterizzata dalla presenza di diverse attività commerciali (supermercato Conad, bar - pasticceria, ristoranti ecc..), di banche e di un ufficio postale, nonché da una buona disponibilità di parcheggi e aree verdi.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale 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: farmacie (buono), banche, ufficio postale (buono), bar, ristoranti, centri commerciali, hotel (buono), artigianato ed industria (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Cenate Sotto, Trescore Balneario, Albano Sant'Alessandro.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Valli d'Argon.

Attrazioni storiche: Abbazia benedettina.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 950m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - appartamento e box**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un appartamento facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale, realizzato in epoca antecedente al 1967 che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un sottotetto non abitabile sovrastante.

L'accesso principale al fabbricato avviene da via Bonetti n. 7. L'appartamento, ubicato al piano secondo è accessibile dal ballatoio comune raggiungibile da un corpo scala esterno, aperto su tre lati e dotato di copertura piana in cemento armato. L'unità abitativa si compone di un soggiorno-pranzo, un piccolo disimpegno, un bagno, una cucina con balconcino comunicante, un secondo bagno, un ulteriore disimpegno e tre camere da letto di cui due servite da un balcone. Completano la proprietà due locali di pertinenza situati al piano terra del medesimo fabbricato, nonché un box auto ubicato sul retro dell'edificio, con accesso indipendente da via Rocca. La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, comprensiva delle pertinenze ragguagliate (balconi, porzione di solaio e i due locali al piano terra), è di 187,80 mq.. Le altezze interne variano da 2,71m a 2,75m ad eccezione del disimpegno e del bagno adiacente alla cucina, dove l'altezza interna risulta pari a 2,35 m. Il box ha un' altezza interna pari a 1,80 m ed è attualmente utilizzato come deposito-magazzino.

Caratteristiche costruttive

L'organismo edilizio è realizzato con struttura portante in muratura mista di pietra e mattoni, con finitura esterna ad intonaco civile. La copertura è a falde, con struttura in legno e manto in coppi. Il ballatoio e il corpo scala presentano struttura in cemento armato. L'unità abitativa al piano secondo presenta finiture

interne così articolate: pavimentazioni in ceramica nella zona giorno (cucina e soggiorno - pranzo), nei disimpegni e nei bagni, parquet in due camere da letto; serramenti in legno, in parte danneggiati o non funzionanti, alcuni dei quali risultano murati (vedi allegato - rilievo stato di fatto); porte interne a battente in legno e vetro; porta d'ingresso in legno non blindata; impianto di riscaldamento del tipo autonomo a gas-metano con corpi scaldanti presenti; impianto elettrico ed idrico-sanitario sottotraccia di tipo tradizionale. I locali di pertinenza al piano terra presentano: pavimentazioni in marmette di cemento; rivestimenti in ceramica, portoncino d'ingresso il legno non blindato; serramenti in legno esternamente murati (vedi allegato - rilievo stato di fatto). Il box si presenta allo stato rustico, privo di finiture con pareti in cemento a vista e solaio in laterocemento con i blocchi in laterizio lasciati a vista, porta d'ingresso in ferro e vetro.

Superficie commerciale appartamento complessiva di circa mq **187,80**

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con evidenti segni di degrado diffuso e carenze funzionali. Risulta necessario procedere con interventi di manutenzione straordinaria e ripristino, in particolare riguardo a:

impianti tecnologici (riscaldamento, elettrico e idrico-sanitario) che necessitano di una completa verifica e adeguamento, trattandosi di impianti obsoleti e non pienamente funzionanti; intonaci interni che soprattutto in corrispondenza dei soffitti delle camere da letto, del bagno e di parte del disimpegno, risultano fortemente deteriorati a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla soprastante soletta di copertura e richiedono interventi di rifacimento; i serramenti interni ed esterni sono inadeguati, danneggiati o non funzionanti; alcuni di quelli esterni risultano murati e richiedono pertanto lavori di smuratura e successiva sostituzione o ripristino funzionale; infine condizioni igieniche pessime per cui l'immobile necessita di un'accurata pulizia generale, comprensiva della rimozione di rifiuti e materiali abbandonati, presenti in più ambienti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	da adeguare alla normativa vigente
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas - metano
Stato impianto	non funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	da adeguare alla normativa vigente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 104/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: box al piano terra e appartamento al piano 2°

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 2170

Rilascio in data 04/12/1990 al n. di prot. 2170

Abitabilità/agibilità in data 04/12/1990 al n. di prot. 2170

Numero pratica: 105/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: opere di restauro e risamento conservativo e chiusura portico

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 2171

Rilascio in data 09/01/1990 al n. di prot. 2171
 Abitabilità/agibilità in data 09/01/1990 al n. di prot. 2171

Numero pratica: 55/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione di tavolato interno e per formazione nuovo servizio igienico

Presentazione in data 30/05/2007 al n. di prot. 3419

NOTE: Si precisa che i lavori riguardano i due locali al piano terra di pertinenza dell'appartamento posto al secondo piano, ma di fatto non sono mai stati realizzati. Di conseguenza, non esistono documenti ulteriori oltre a quelli allegati alla D.I.A. n. 55/2007 (vedi allegati - pratiche edilizie).

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - appartamento e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bonetti n.7

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lieve difformità grafica tra le planimetrie autorizzate (condoni edilizi n. 104/1986 e n. 105/1986) e lo stato attuale dei luoghi, imputabile a un marginale disallineamento di alcune murature. Questo comporta una discrepanza tra alcune quote interne autorizzate e quelle rilevate. Tuttavia, si tratta di imprecisioni grafiche minime che rientrano nelle cosiddette tolleranze esecutive previste dalla normativa edilizia vigente. Il bagno adiacente alla cucina presenta un'altezza interna di 2,35 m, inferiore di 5 cm rispetto al limite minimo di 2,40 m stabilito dal Regolamento Locale d'Igiene per i locali di servizio. Tuttavia anche tale difformità rientra nelle tolleranze esecutive ammesse dalla normativa edilizia vigente. Per quanto riguarda il solaio risultano presenti in facciata due piccole aperture e non quattro come autorizzato, mentre per quanto riguarda i due locali siti al piano terra si precisa che è stata presentata la DIA n. 55/2007, la quale prevedeva la realizzazione di un bagno che, tuttavia, non è mai stato eseguito. Infine sono state murate con tavolati in laterizio due finestre relative ai locali del piano terra e sei tra finestre e porta-finestre al piano secondo.

Regolarizzabili mediante: Istanza di sanatoria per un costo complessivo di € 4.000,00 onnicomprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche per istruttoria pratica; mentre si prevede la smurazione delle suddette aperture e il conseguente ripristino dello stato autorizzato per un importo di € 2.000,00 comprensivo di oneri per la demolizione e lo smaltimento delle macerie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bonetti n.7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 19 del 26 agosto 2019
Zona omogenea:	R1 - centri e nuclei storici
Norme tecniche di attuazione:	Edificio con GRADO III d'intervento E' finalizzato al mantenimento dell'impianto urbanistico e riguarda edifici notevolmente trasformati e/o ricostruiti in tutto o in parte che mantengono però la giacitura storica o la coerenza con l'impianto urbanistico. Per tali edifici è ammessa la ristrutturazione e/o la demolizione e ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza e volumetria esistenti. Sono inoltre ammessi: gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti; il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tec-

	nici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde; tutti gli interventi di ristrutturazione interna.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - appartamento e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bonetti n.7

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

Note: si rileva una lieve difformità grafica tra le planimetrie catastali attualmente depositate e lo stato dei luoghi, dovuta a un marginale disallineamento di alcune murature. Tale discrepanza, tuttavia, non incide sulla consistenza catastale complessiva degli immobili oggetto della presente perizia, pertanto si rinvia l'aggiornamento delle planimetrie catastali e relative spese alla presentazione dell'istanza di sanatoria presso l'U.T.C. di San Paolo d'Argon (BG).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/02/2003 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: atto con cui i suddetti proprietari acquistarono i beni oggetto della procedura esecutiva da OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per diritti di 2/9 di piena proprietà, OMISSIS nata a OMISSIS per diritti di 3/9 di piena proprietà, OMISSIS nata a OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS) per i diritti di 1/9 di piena proprietà ciascuno.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 11/02/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/08/2022; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000; Note: Si precisa che la predetta ipoteca volontaria 8421 del 10/08/2022 è in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 2039 del 14/02/2003. Grava su tutti gli immobili individuati con i precedenti identificativi catastali ovvero fg. 2 part. 78 sub 9 graff. con il fg. 2 part. 79 sub 5 e fg. 2 part. 78 sub 4.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO del 19/12/2011 n.rep.5168; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/01/2012 ai nn. OMISSIS; grava su tutti gli immobili individuati con i precedenti identificativi catastali ovvero fg. 2 part. 78 sub 9 graff. con il fg. 2 part. 79 sub 5 e fg. 2 part. 78 sub 4 per la quota intera della piena proprietà.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA del 30/03/2025 n.rep.1293; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/04/2025 ai nn. OMISSIS; grava su tutti gli immobili individuati con i precedenti identificativi catastali ovvero fg.

2 part. 78 sub 9 graff. con il fg. 2 part. 79 sub 5 e fg. 2 part. 78 sub 4 per la sola quota di 1/3 di OMISSIS. Si precisa che in questa trascrizione del pignoramento la sig.ra OMISSIS c.f. OMISSIS è indicata come OMISSIS c.f. OMISSIS. Il luogo e la data di nascita sono invece sempre indicati: OMISSIS il OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/11/2025 ai nn. OMISSIS; grava su tutti gli immobili individuati con i precedenti identificativi catastali ovvero fg. 2 part. 78 sub 9 graff. con il fg. 2 part. 79 sub 5 e fg. 2 part. 78 sub 4, per le quote di comproprietà di 1/3 ciascuno di OMISSIS e OMISSIS. Non grava sulla quota di 1/3 di OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e box

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 - appartamento e box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Paolo D'argon (BG), Via Bonetti n.7

l'immobile in oggetto non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non fa parte di un complesso condominiale.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - appartamento e box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza, finalizzato alla determinazione del valore commerciale degli immobili oggetto di stima, è riportato nell'elaborato grafico relativo al rilievo dello stato di fatto, allegato alla presente perizia. I valori di riferimento sono indicati nella tabella seguente. L'autorimessa è stata valutata a corpo e non a misura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano secondo	sup lorda di pavimento	146,00	1,00	146,00
balconi piano secondo	sup lorda di pavimento	27,66	0,30	8,30
porzione solaio di pertinenza al piano	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50

terzo				
locali di pertinenza al piano terra	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		217,66		187,80

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 - appartamento e box 1. Box	Identificato al n. fg. 3 particella 78 sub 4 Sviluppa una superficie complessiva di 19 mq Valore a corpo: € 7000
----------------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Il sottoscritto esperto estimatore nella valutazione dei immobili in oggetto ha tenuto conto dei seguenti fattori: il periodo di costruzione del fabbricato, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione e la disponibilità dei servizi. Per esprimere il giudizio di stima si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento sintetico - comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinato attraverso una analisi comparativa dei prezzi, praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe, avvenute sul mercato locale. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati della Borsa Immobiliare che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente nonché delle agenzie immobiliari del mercato locale. L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile. Ciò premesso, per l'unità immobiliare in oggetto si ritiene equo un costo base mediamente calcolato in € 400,00 al mq., mentre il box è valutato a corpo per un importo pari ad € 7.000,00

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio; agenzie immobiliari che operano nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

**A - appartamento e box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box
San Paolo D'argon (BG), Via Bonetti n.7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano se- condo	146,00	€ 400,00	€ 58.400,00
balconi piano secondo	8,30	€ 400,00	€ 3.320,00
porzione solaio di per- tinenza al piano terzo	3,50	€ 400,00	€ 1.400,00
locali di pertinenza al pi- ano terra	30,00	€ 400,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.120,00
Valore Finale			€ 75.120,00
Valore corpo			€ 75.120,00
Valore accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 82.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.120,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento e box	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	187,80	€ 82.120,00	€ 82.120,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
spese per sanatoria	€ -4.000,00
spese per smuratura aperture	€ -2.000,00
arrotondamento	€ -120,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 76.000,00
Valore diritto e quota	€ 76.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.000,00
--	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'unità immobiliare in oggetto non è soggetta ad imponibilità IVA.

- 1) mappa catastale
- 2) visure catastali
- 3) planimetrie catastali
- 4) pratiche edilizie
- 5) rilievo stato di fatto
- 6) documentazione fotografica
- 7) atto di compravendita
- 8) certificato di residenza storico

30-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Oscar Biava