

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 318/2025**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** arch Gianluigi Andrea Brignoli  
**Codice fiscale:** BRGGLG62S29A246U  
**Studio in:** Via Europa 35 - 24022 Alzano Lombardo  
**Telefono:** 3394029316  
**Email:** arc.andreabrignoli@gmail.com  
**Pec:** gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it

Beni in **Bagnatica (BG)**  
Località/Frazione **Cassinone**  
Via Paolo VI 5

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	6
Corpo: C.....	7
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	8
DESCRIZIONE GENERALE .....	8
Corpo: A.....	8
Corpo: B.....	10
Corpo: C.....	12
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	13
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
Corpo: C.....	15
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	16
Corpo: C.....	16
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	17
Corpo: C.....	17
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	17
Corpo: A.....	17
Corpo: B.....	17
Corpo: C.....	17
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	18
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	18
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: B.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>19</b>
Corpo: A.....	19
Corpo: B.....	20
Corpo: C.....	20
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>21</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>21</b>
Corpo: A.....	21
Corpo: B.....	22
Corpo: C.....	22
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>22</b>
Criterio di stima .....	22
Fonti d'informazione .....	22
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
Prezzo base d'asta del lotto.....	24

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 22-01-2026 alle 10:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** arch Gianluigi Andrea Brignoli

**Data nomina:** 08-09-2025

**Data giuramento:** 09-09-2025

**Data sopralluogo:** 29-09-2025

**Cronologia operazioni peritali:**

il CTU, accettato l'incarico in data 09/09/2025, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo.

Nel frattempo si attivava per la richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Bagnatica (BG), la verifica delle conformità catastali e le ispezioni pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio.

In data 29/09/2025 il CTU organizzava con il Custode nominato, il sopralluogo a Bagnatica (Bg) in via Paolo VI, 5 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione ed effettuava le dovute e necessarie verifiche (Alzano Lombardo -> Bagnatica -> Alzano Lombardo -> km. 32).

In data 10/10/2025 il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica per prendere visione delle Pratiche richieste per la verifica delle regolarità edilizie (Alzano Lombardo -> Bagnatica -> Alzano Lombardo -> km. 32).

Il CTU procedeva quindi all'ultimazione della stesura della Perizia sulla base di quanto reperito.

Beni in **Bagnatica (BG)**  
Località/Frazione **Cassinone**  
Via Paolo VI 5

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni.

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni.

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS (1/2 piena proprietà) OMISSIS (1/2 piena proprietà),

foglio 4, particella 1323, subalterno 4,

scheda catastale: sì,

indirizzo: Via Paolo VI n. 5,

piano S1-T,

comune Bagnatica, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie mq 106, rendita € 503,55

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 12/01/1993 in atti dal 20/02/1997 (n. 314/1993).

- VARIAZIONE del 15/04/2015 Pratica n. BG0082538 in atti dal 15/04/2015 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 48885.1/2015).

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/04/2018 Pratica n. BG0043134 in atti dal 04/04/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11542.1/2018).

- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2019 Pratica n. BG0042334 in atti dal 04/04/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.11560.1/2019).

- Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

- Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/01/1993, prot. n. 000000314 -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/04/2018 Pratica n. BG0043134 in atti dal 04/04/2018 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11542.1/2018) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04/04/2018, prot. n. BG0043134.

- SCRITTURA PRIVATA del 15/07/1996 Pubblico ufficiale NOT. P. NOSARI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 117620.

- COMPRAVENDITA Voltura n. 19116.1/1996.

- Pratica n. BG0157864 in atti dal 17/07/2006.
- Atto del 29/06/2006 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MILANO (MI) Repertorio n. 6.
- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24657.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 04/07/2006.
- Atto del 03/07/2018 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 3144.
- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23643.1/2018 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 06/07/2018.
- SCRITTURA PRIVATA del 11/05/2020 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 5151 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 12904 registrato in data 13/05/2020.
- COMPRAVENDITA Voltura n. 5786.1/2020.
- Pratica n. BG0044678 in atti dal 04/06/2020.

#### Confini

---

APPARTAMENTO Piano Primo Rialzato.

NORD: confinante con sub. 5 ed affaccio su giardino e cortile condominiale.

EST: confinante con sub. 1 (parte comune).

SUD: affaccio su giardino e cortile condominiale.

OVEST: affaccio su giardino e cortile condominiale.

CANTINA Piano S1.

NORD: confinante con sub. 5

EST: confinante con sub. 1

SUD: confinante con sub. 16

OVEST: confinante con subb. 16 e 1

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

**Identificativo corpo:** B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

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

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni.

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno.

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

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni.

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno.

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

**Intestazione:**

OMISSIS (1/2 piena proprietà) OMISSIS (1/2 piena proprietà),

foglio 4, particella 1323, subalterno 18,

scheda catastale: sì,

indirizzo Via Paolo VI n. 5, piano S1,

comune Bagnatica,

categoria C/6, classe 2, consistenza mq 16, superficie mq 16, rendita € euro 24,79

**Derivante da:**

- COSTITUZIONE del 12/01/1993 in atti dal 20/02/1997 (n. 314/1993).

- VARIAZIONE del 15/04/2015 Pratica n. BG0082643 in atti dal 15/04/2015 G.A.F.CODIFICA PIANO INCO-

ERENTE (n. 48943.1/2015).

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

- Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/01/1993, prot. n. 000000314 -SCRITTURA PRIVATA del 11/05/2020 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 5151 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 12904 registrato in data 13/05/2020.

- COMPRAVENDITA Voltura n. 5786.1/2020 - Pratica n. BG0044678 in atti dal 04/06/2020.

Confini

NORD: Confinante con sub. 19

EST: Confinante con sub. 17

SUD e OVEST: Confinante con sub. 1 (cortile comune).

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

**Identificativo corpo: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni.

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS (1/2 piena proprietà) OMISSIS (1/2 piena proprietà),

foglio 4, particella 1323, subalterno 31,

scheda catastale: sì,

indirizzo Via Paolo VI n. 5, piano S1,

comune Bagnatica,

categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie mq 12, rendita € euro 15,49

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 12/01/1993 in atti dal 20/02/1997 (n. 314/1993).

- VARIAZIONE del 15/04/2015 Pratica n. BG0082684 in atti dal 15/04/2015 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 48975.1/2015).

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

- Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/01/1993, prot. n. 000000314 - SCRITTURA PRIVATA del 15/07/1996 Pubblico ufficiale NOT. OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 117620.

- COMPRAVENDITA Voltura n. 19116.1/1996 - Pratica n. BG0157864 in atti dal 17/07/2006.

- Atto del 29/06/2006 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MILANO (MI) Repertorio n. 6.

- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24657.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 04/07/2006.

- Atto del 03/07/2018 Pubblico ufficiale PLATANIA GIANLUCA CESARE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 3144.

- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23643.1/2018 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 06/07/2018.

- SCRITTURA PRIVATA del 11/05/2020 Pubblico ufficiale PLATANIA GIANLUCA Sede BERGAMO (BG) Rep-

ertorio n. 5151.

- UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 12904 registrato in data 13/05/2020.

- COMPRAVENDITA Voltura n. 5786.1/2020.

- Pratica n. BG0044678 in atti dal 04/06/2020.

#### Confini

NORD: Confinante con sub. 32

EST, SUD e OVEST: Confinante con sub. 1 (cortile comune).

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata lungo la via Paolo VI, in zona semicentrale rispetto al centro della località Cassinone di Bagnatica.

Gode di una discreta esposizione e panoramicità.

Il quartiere è caratterizzato principalmente da un contesto residenziale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** mista artigianale-commerciale-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:** Asilo nido (buona), Scuola dell'infanzia (buona), Scuola primaria (buona), Scuola secondaria di primo grado (scarso), Negozi di vicinato e centri commerciali (discreto).

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/artigianali.

**Importanti centri limitrofi:** Seriate, Calcinate.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Serio.

**Attrazioni storiche:** Castello di Malpaga e Castello di Cavernago.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus per collegamento con Bergamo 0,35 km., Ingresso A4 Casello di Seriate 3,4 km., Ospedale Bolognini di Seriate 5,8 km., Stazione FS Seriate 4,5 km., Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio 8,3 km.

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Unità immobiliare al piano terra (rialzato) e piano primo sottostrada.

Al piano terra si trova l'appartamento composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 1 studio, n. 2 bagni e n. 3 balconi.

Al piano seminterrato si trova la cantina di pertinenza.

Superficie complessiva di circa mq **119,18**

E' posto al piano: S1 e PT rialzato.

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 al piano S1 e m. 2,70 al PT rialzato.

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

**Stato di manutenzione generale:** buono.

**Condizioni generali dell'immobile:** allo stato di fatto l'immobile non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali, si trova in un discreto stato di conservazione e necessiterebbe di alcune opere di manutenzione ordinaria.

Per tipologia e materiali utilizzati si classifica tra gli edifici di tipo medio/basso pregio caratterizzati da una sufficiente dotazione di impianti e di discrete finiture.

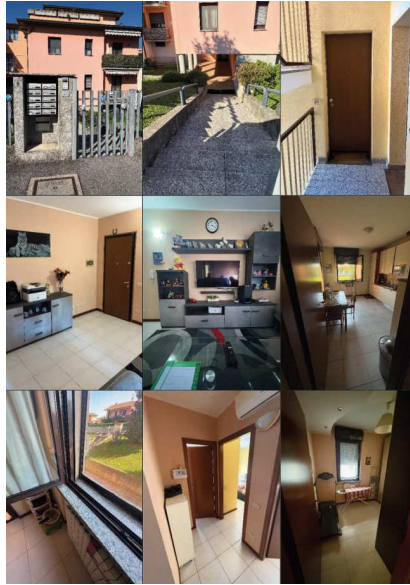
## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>granito</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ad anta battente singola, doppia e tripla</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>PVC</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> accessori: <b>blindato</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare</b>

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia a gas metar
Stato impianto	In funzione
Potenza nominale	29,6 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	1992
Note	Ultimo controllo in data 13/03/2023
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B**

Unità immobiliare al piano primo sottostrada costituita da autorimessa con accesso da cortile comune.

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero SN ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

**Stato di manutenzione generale:** buono.

**Condizioni generali dell'immobile:** allo stato di fatto l'immobile non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali, si trova in un discreto stato di conservazione e necessiterebbe solo di alcune opere di

manutenzione ordinaria.

Per tipologia e materiali utilizzati si classifica tra gli edifici di tipo medio/basso pregio caratterizzati da una sufficiente dotazione di impianti e di discrete finiture.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	protezione: <b>Basculante</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1992
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	//
<i>Stato impianto</i>	//
<i>Potenza nominale</i>	//
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	//
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo C

Posto auto scoperto ubicato al piano sottostrada con accesso da cortile comune.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero SN ed ha un'altezza utile interna di circa m. //

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto.

**Condizioni generali dell'immobile:** //

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	//
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	//
<i>Stato impianto</i>	//
<i>Potenza nominale</i>	//
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	//
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

**Numero pratica: 136/90**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Nuova Costruzione di civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 05/10/1990 al n. di prot. 5637

Rilascio in data 13/06/1991 al n. di prot. 5637

Abitabilità/agibilità

NOTE: Riguardo l'Abitabilità è stata trovata un'ampia documentazione, ma non un documento specifico di avvenuto rilascio.

- 1) in data 02/04/1992, prot n. 1792 viene inoltrata Domanda di Autorizzazione di Abitabilità congiuntamente ad una serie di documenti.
- 2) in data 09/04/1992, prot. n. 1948 il Comune di Bagnatica richiede dei documenti integrativi.
- 3) in data 05/02/1993, prot. n. 714 il Comune di Bagnatica, a seguito sopralluogo dell'Ufficiale sanitario, vengono richiesta l'ultimazione di alcuni lavori al fine del rilascio del parere favorevole dell'autorità competente.
- 4) in data 07/04/1993, prot. n. 1954 viene inoltrata nuova Domanda di Autorizzazione di Agibilità.
- 5) in data 04/01/1995, prot n. 125 il Comune di Bagnatica, essendo entrato in vigore in data 28/12/1994 il Decreto n. 125 del 22/04/1994 del Presidente della Repubblica, invita il Richiedente a presentare una nuova domanda completa della documentazione richiesta dal sopracitato Decreto.
- 6) in data 12/01/1995, prot. n. 269 viene inoltrata Richiesta di Licenza d'Uso per n. 7 autorimesse.
- 7) in data 18/01/2001, prot. n. 434 il geom. Rossi Franco chiede un certificato inerente il mancato ritrovamento della abitabilità.
- 8) in data 19/01/2001, prot. n. 450 il Comune di Bagnatica risponde alla richiesta di cui al punto 7).
- 9) in data 16/08/2012, prot n. 5668 viene richiesto il rilascio del Certificato di Agibilità da parte di Lorenzi Giuseppe titolare dell'impresa Edilizia f.lli Lorenzi snc.
- 10) in data 20/08/2012, prot. n. 5705 il Comune di Bagnatica risponde alla richiesta di cui al punto 9) dichiarando che, essendo stata presentata la Domanda relativa al rilascio del Certificato di Agibilità da parte del Sig. Epis Lodovico con tutta la documentazione richiesta, ai sensi dell'art. 4, comma 3, del D.P.R. n. 425/94 (legge in vigore al momento della presentazione della richiesta) in caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

**Numero pratica: 67/91**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Intubazione fosso irriguo.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 22/05/1991 al n. di prot. 2898

Rilascio in data 17/07/1991 al n. di prot. 4051

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

**Numero pratica: 62/92**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in variante.

Per lavori: Modifica tavolati.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 07/07/1992 al n. di prot. 3546

Rilascio in data 20/08/1992 al n. di prot. 4273

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

**Numero pratica: 28/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Modifiche interne.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 18/04/2007 al n. di prot. 1979

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B e C

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

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

Note: //

**Identificativo corpo: B.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

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

Note: //

**Identificativo corpo: C.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

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

Note: //

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del C.C. n. 28 del 11 novembre 2024
Zona omogenea:	R2 - Residenziale di pianura
Norme tecniche di attuazione:	Art. 52 Zone R2, R3: residenziali esistenti
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	1) Convenzione per Piano di lotizzazione del 25/05/1981. 2) Proroga della suddetta al punto 1) in data 31/08/1898. 3) Convenzione ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 8 della Legge 28/10/1977 n.
Estremi delle convenzioni:	1) Rep. 141 del Segretario Comunale di Bagnatica trascritta al 21234/16716 del 10/08/1981. 2) Rep. 567 del Segretario Comunale di Bagnatica trascritta al 24806/18580 del 11/09/1989. 3) Rep. 102157 Not
Obblighi derivanti:	1) Si veda la bozza della Convenzione recuperata nella Pratica Edilizia 136/90 ed allegata alla Delibera Consiliare n. 39/91 (ALLEGATO C1 ). La Delibera n. 62 del Consiglio Comunale del 07/11/1983 (ALLEGATO C2 ). La Delibera della Giunta Regionale del 15/01/1991 prot. n. 25275/90 (ALLEGATO C3).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SL 0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10 m
Volume massimo ammesso:	//

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	//
Altro:	//
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	//

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

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del C.C. n. 28 del 11 novembre 2024
Zona omogenea:	R2 - Residenziale di pianura
Norme tecniche di attuazione:	Art. 52 Zone R2, R3: residenziali esistenti
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione del C.C. n. 28 del 11 novembre 2024
Zona omogenea:	R2 - Residenziale di pianura
Norme tecniche di attuazione:	Art. 52 Zone R2, R3: residenziali esistenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SL 0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10 m
Volume massimo ammesso:	//
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	//
Altro:	//
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	//

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

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

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

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

Note: //

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Cassinone, Via Paolo VI 5**

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

Note: //

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 29/06/2006.** 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: All'interno del certificato notarile vengono riportate due date che riguardano il sopracitato atto di compravendita: "OMISSIS nato a Calcinate (BG) il 27/07/1974, codice fiscale: OMISSIS divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 05/07/1996 e 15/07/1996 ricevuto dal Notaio OMISSIS, in Bergamo (BG), numero 117565/117620 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 26/07/1996 ai numeri 23744/17805."

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/06/2006 al 03/07/2018. 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: Sono stati riportati i numeri di REP e di RACC dell'atto di compravendita indicati sulla relazione del Notaio OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/07/2018 al 11/05/2020. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/05/2020 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.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260300,00; Importo capitale: € 130150,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/2025 ai nn. OMISSIS; Dalla data del 29/07/2025 della Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dottor Candore Carmelo al 30/10/2025 non risultano essere state trascritte altre formalità pregiudizievoli. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B e c

## 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: //**

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnatica (BG), Via Paolo VI 5**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.129,64

**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:** 256,83 \*

\* Debito nei confronti del condominio al 28/10/2025

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): //**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

**Indice di prestazione energetica: //**

**Note Indice di prestazione energetica: //**

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

**Avvertenze ulteriori: //**

### Identificativo corpo: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnatica (BG), Via Paolo VI 5**

**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:**

si veda quanto descritto per il Corpo A nella sezione "Avvertenze".

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): //**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

**Indice di prestazione energetica: //**

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori: //**

**Identificativo corpo: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnatica (BG), Via Paolo VI 5**

**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:**

si veda quanto descritto per il Corpo A nella sezione "Avvertenze".

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): //**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì.

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

**Attestazione Prestazione Energetica: //**

**Indice di prestazione energetica: //**

**Note Indice di prestazione energetica: //**

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

**Avvertenze ulteriori: //**

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi al locale commerciale, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo sulla base degli elaborati planimetrici autorizzati dal Comune di Bagnatica. E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento - Residenziale	sup lorda di pavimento	101,35	1,00	101,35
Balconi - Residenziale	sup lorda di pavimento	12,83	0,33	4,23
Cantina - Residenziale	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
		<b>119,18</b>		<b>107,23</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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni civili.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

#### Identificativo corpo: B

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi al locale commerciale, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo sulla base degli elaborati planimetrici autorizzati dal Comune di Bagnatica. E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Valore box con accesso esterno -----> 50%

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box - Residenziale	sup lorda di pavimento	16,00	0,50	8,00
		<b>16,00</b>		<b>8,00</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.

##### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni civili.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

#### Identificativo corpo: C

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Posti auto scoperti ----- > 20%

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Pssto auto scoperto - Residenziale	sup lorda di pavimento	12,00	0,20	2,40

		<b>12,00</b>		<b>2,40</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.

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni civili.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, si ravvede la non divisibilità dello stesso.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

##### **Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bagnatica (BG), Via Paolo VI 5**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2022 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

prendendo come riferimento i valori indicati dall'Agenzia delle Entrate (1° trimestre 2025), per locazioni di immobili di tipo economico il prezzo al mq. è di € 4,50 mentre per il box è di € 2,20 al mq.

Nel caso specifico:

A \_appartamento mq. 103 x € 4,5 = € 463,50 - B\_box mq. 16 x € 2,20 = € 35,20

-----> A + B = € 498,70 x 12 = € 5.984,40

Il canone di locazione concordato nel contratto d'affitto è di € 5.400,00 annuali per cui siamo nei termini previsti dall'art. 2923, comma 3, c.c. (si riferisce a un canone inferiore di almeno un terzo rispetto al "giusto prezzo").

Registrato a Chiari il 22/04/2022 ai nn.001827-3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: sì.**

Note:

la data di scadenza è riferita ai primi 4 anni.

Il conduttore, Sig. OMISSIS, ha disdetto il contratto di locazione in data 16/10/2025 con pec all'indirizzo OMISSIS

Il dott. OMISSIS ha invitato il Sig. OMISSIS ad informare direttamente a mezzo raccomandata o pec i

proprietari dell'immobile.

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnatica (BG), Via Paolo VI 5**

**Occupato da OMISSIS**

Note: Si veda quanto descritto per il Corpo A nella sezione "Disponibilità".

**Identificativo corpo: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnatica (BG), Via Paolo VI 5**

**Occupato da OMISSIS**

Note: Si veda quanto descritto per il Corpo A nella sezione "Disponibilità".

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Si è proceduto alla valutazione con il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

In particolare sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni, che ne modificano il valore:

- a) il fabbricato è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- b) la superficie lorda dell'unità immobiliare, le dotazioni e le caratteristiche dello stesso;
- c) i parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo e corrispondenti a quelli riportati sui progetti approvati in Comune di Bagnatica;
- d) la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- e) l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutture del territorio circostante;
- f) l'epoca di edificazione;
- g) lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- h) l'esposizione e la panoramicità.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bagnatica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate;
- Immobiliare.it;
- Borsino immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Prezzo medio di vendita al mq. = 850€/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari in loco.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **A. Abitazione di tipo civile [A2]**

**Bagnatica (BG), Via Paolo VI 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.230,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - Residenziale	101,35	€ 1.000,00	€ 101.350,00
Balconi - Residenziale	4,23	€ 1.000,00	€ 4.230,00
Cantina - Residenziale	1,65	€ 1.000,00	€ 1.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.230,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 107.230,00</b>
Valore corpo			€ 107.230,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 107.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.230,00

**B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Bagnatica (BG), Via Paolo VI 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box - Residenziale	8,00	€ 1.000,00	€ 8.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.000,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 8.000,00</b>
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

**C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Bagnatica (BG), Via Paolo VI 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pssto auto scoperto - Residenziale	2,40	€ 1.000,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.400,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 2.400,00</b>
Valore corpo			€ 2.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.400,00

**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]	107,23	€ 107.230,00	€ 107.230,00
B	Stalle, scuderie,	8,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

	rimesse, auto-rimesse [C6]			
C	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	2,40	€ 2.400,00	€ 2.400,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.644,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 99.985,50
Valore diritto e quota	€ 99.985,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 99.985,50</b>
---	--------------------

**Allegati**

ALLEGATO A1\_VISURA STORICA SUB. 4  
 ALLEGATO A2\_VISURA STORICA SUB. 18  
 ALLEGATO A3\_VISURA STORICA SUB. 31  
 ALLEGATO B1\_SCHEDE CATASTO SUB. 4  
 ALLEGATO B2\_SCHEDE CATASTO SUB. 18  
 ALLEGATO B3\_SCHEDE CATASTO SUB. 31  
 ALLEGATO C\_CONVENZIONE  
 ALLEGATO D1\_FOTO+PLANIMETRIE SUB. 4  
 ALLEGATO D2\_FOTO+PLANIMETRIA SUB. 18  
 ALLEGATO D3\_FOTO+PLANIMETRIE SUB. 31  
 ALLEGATO E1\_P.E. 136-1990 + ABITABILITÀ  
 ALLEGATO E2\_P.E. 67-1991  
 ALLEGATO E3\_P.E. 62-1992  
 ALLEGATO E4\_DIA 28-2007  
 ALLEGATO F\_CERTIFICATI DI RESIDENZA  
 ALLEGATO G\_CONTRATTO AFFITTO  
 ALLEGATO H\_SPESE CONDOMINIALI  
 ALLEGATO I\_ISPEZIONE IPOTECARIA  
 ALLEGATO L\_CALCULO SUPERFICI  
 ALLEGATO M\_SCHEDE QUADRO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
 ALLEGATO N\_SCHEDE DI CONTROLLO  
 Succinta-perizia\_318\_2025\_ei

03-11-2025

L'Esperto alla stima  
**arch Gianluigi Andrea Brignoli**