

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 254/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana
Codice fiscale: FMNLR60P03A794N
Studio in: Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo
Telefono: 035 4124046
Fax: 340 7035759
Email: arch.a.fiumana@awn.it
Pec: alberto.fiumana@archiworldpec.it

Beni in **Pradalunga (BG)**
Località/Frazione
Piazza G. Mazzini n. 24

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A	5
Corpo: B	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A	6
Corpo: B	8
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A	10
Corpo: B	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A	11
Corpo: B	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo: A	12
Corpo: B	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A	12
Corpo: B	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A	13
Corpo: B	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
Corpo: A	13
Corpo: B	13

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-12-2025 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana

Data nomina: 01-07-2025

Data giuramento: 03-07-2025

Data sopralluogo: 05-08-2025

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 17/07/2025, ore 15:00, è stato svolto il primo sopralluogo presso i beni pignorati, alla presenza del custode giudiziario, dott. Emilio Flores, senza poter accedere ai beni staggiti per assenza del debitore.

In data 05/08/2025, ore 15:00, è stato svolto il secondo sopralluogo, alla presenza del custode giudiziario, dott. Emilio Flores, nonché del debitore.

Beni in **Pradalunga (BG)**
Piazza G. Mazzini n. 24

Lotto: 001 - Appartamento con cantina-lavanderia e box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento con cantina-lavanderia sito in Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS

- foglio 1, **particella 303, subalterno 5**, scheda catastale n. BG0071499 del 04/03/2009, indirizzo via Valle n. 12, piano T-2-3, comune Pradalunga (Codice: G968), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie Totale: 121 mq. Totale escluse aree scoperte: 116 mq, rendita € Euro 506,13

Confini:

- Confini della cantina-lavanderia al piano terra da nord in senso orario: - Altra unità immobiliare di cui al mapp. 303 sub. 2, prospetto su strada pubblica detta Piazza G. Mazzini, prospetto su cortile comune di cui al mapp. 303, box auto di cui al mapp. 303 sub. 3.

- Confini dell'appartamento al piano secondo da nord in senso orario: - Prospetto su cortile di cui al mapp. 304, prospetto su altra unità immobiliare di cui al mapp. 303 sub. 4, prospetto su strada pubblica detta Piazza G. Mazzini, altra unità immobiliare di cui al mapp. 309, prospetto su strada pubblica detta Piazza G. Mazzini, prospetto su cortile comune di cui al mapp. 303, vano scala comune.

- Confini dell'appartamento al piano terzo da nord in senso orario: - Prospetto su cortile di cui al mapp. 304, prospetto su altra unità immobiliare di cui al mapp. 303 sub. 4, prospetto su strada pubblica detta Piazza G. Mazzini, altra unità immobiliare di cui al mapp. 309, prospetto su strada pubblica detta Piazza G. Mazzini, prospetto su cortile comune di cui al mapp. 303, altra unità immobiliare di cui al mapp. 304, vano scala comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B.

Box auto sito in Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS

- foglio 1, **particella 303, subalterno 3**, scheda catastale n. 5749/1 del 18/05/1990, indirizzo via Valle n. 12, piano T, comune Pradalunga (Codice: G968), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq., superficie totale: 31 mq., rendita € Euro 34,09

Confini:

- Confini del box auto al piano terra da nord in senso orario: - cortile di cui al mapp. 304, altra unità immobiliare di cui al mapp. 303 sub. 2, cantina-lavanderia di cui al mapp. 303 sub. 5, prospetto su cortile comune di cui al mapp. 303, altra unità immobiliare di cui al mapp. 304.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicato nell'atto di pignoramento.

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

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.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento con cantina-lavanderia** di cui al corpo **A**

Appartamento posto al piano secondo e terzo (terzo e quarto fuori terra) di un complesso immobiliare residenziale, elevantesi a due e/o quattro piani fuori terra, costituito, al piano secondo, da soggiorno-angolo cottura ed un bagno con antibagno e, al piano terzo, da due camere da letto, un locale studio, un bagno con antibagno e disimpegno notte.

Di pertinenza dell'appartamento esistono due balconi, uno per piano, aventi ciascuno superficie di circa mq. 8,50, nonché locale cantina-lavanderia, posto al piano terra, avente superficie di circa mq. 15,00.

L'accesso all'appartamento avviene tramite ingresso dalla pubblica Piazza G. Mazzini, tramite cortile comune condominiale e da scala comune interna, mentre il collegamento tra i piani dell'appartamento è assicurato sia dalla scala comune e sia da scala interna di tipo a chiocciola.

L'accesso alla cantina-lavanderia posta al piano terra avviene dall'interno del box auto di cui al Corpo B della presente relazione.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 116,00.

Superficie complessiva di circa mq **148,00**

E' posto al piano: secondo e terzo (terzo e quarto fuori terra)

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

L'edificio è stato ristrutturato tra gli anno 2008 e 2009.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 al piano secondo e m. 2,80 al piano terzo.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in sufficienti condizioni generali, con elementi costruttivi, finiture ed impianti in normale stato di conservazione, ad eccezione dei serramenti e oscuranti esterni che richiedono un intervento manutentivo straordinario con riverniciatura complessiva.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno e/o c.a. condizioni: sufficienti

<i>Fondazioni</i>	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	tipologia: a chiocciola materiale: acciaio ubicazione: interna condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: legno e/o C.A. misto laterizio condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: sufficienti
<i>Travi</i>	materiale: c.a. e/o legno e/o ferro condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola o doppia a battente, con vetro-camera materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: mediocri
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in laterizio e pietra condizioni: sufficiente
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet e piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: porta di ingresso blindata condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia e/o a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro e/o rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame e/o acciaio diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	attivo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Box auto** di cui al corpo **B**

Box auto posto al piano terra di un complesso immobiliare residenziale elevantesi a due e/o quattro piani fuori terra.

Il box auto, composto da un unico locale, è pertinenziale all'appartamento di cui al Corpo A della presente relazione.

L'accesso al box auto avviene direttamente dal cortile esterno tramite accesso carrale, munito di portone a due ante a battente, mentre l'accesso alla cantina-lavanderia di pertinenza dell'appartamento suddetto avviene direttamente dall'interno del box auto.

Il box auto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 31,00.

Superficie complessiva di circa mq **31,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito in epoca remota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Il box auto si presenta in sufficienti condizioni generali, con elementi costruttivi, finiture ed impianti in normale stato di conservazione ad eccezione delle tinteggiature interne che necessitano di intervento manutentivo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno e/o C.A. misto laterizio condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. e/o legno e/o ferro condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente con inferriata materiale: ferro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio e pietra condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna	materiale: parquet e piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta doppia a battente. materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia e/o a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 1**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Rilascio in data 28/08/1969

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 2

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 13/03/1975 al n. di prot. 273

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**Numero pratica: 3**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ridistribuzione degli spazi interni di unità abitativa posta su due livelli.

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 11/11/2008 al n. di prot. 1271

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Appartamento con cantina-lavanderia sito in Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24**

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

Identificativo corpo: B.**Box auto sito in Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpi: A e B.**Appartamento con cantina-lavanderia e Box auto siti in Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 11 del 27/02/2025
Zona omogenea:	Nuclei Urbani di antica formazione - NAF - art. 36 e art. 38 NTA del PdR - Grado di intervento: IV - Ristrutturazione Edilizia - Unità Minima di Intervento: 98 con elemento di pregio vincolato
Norme tecniche di attuazione:	I nuclei di antica formazione comprendono gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia con conservazione delle strutture murarie esterne significative. Non sono ammessi incrementi di volume dell'involucro edilizio esistente. - Destinazione d'uso principale: Residenziale. - Destinazioni d'uso accessorie: Direzionale, commerciale, turistico-ricettiva. Per gli aspetti di dettaglio si rimanda agli artt. 36 e 38 delle N.T.A. del Piano delle Regole, di cui all'Allegato n. 7 alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Appartamento con cantina-lavanderia sito in Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Negli atti catastali non risulta aggiornato l'indirizzo toponomastico dei beni.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale per aggiornamento toponomastico.

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento toponomastico: da Via Valle n. 12 a Piazza Giuseppe Mazzini n. 24

Oneri di regolarizzazione	
<i>Diritti Erariali</i>	€ 70,00
<i>Compensi professionali</i>	€ 300,00
Totale oneri: € 370,00	

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

Identificativo corpo: B.**Box auto sito in Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Negli atti catastali non risulta aggiornato l'indirizzo toponomastico dei beni.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale per aggiornamento toponomastico.

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento toponomastico: da Via Valle n. 12 a Piazza Giuseppe Mazzini n. 24

Oneri di regolarizzazione	
<i>Diritti Erariali</i>	€ 70,00
<i>Compensi professionali</i>	€ 300,00
Totale oneri: € 370,00	

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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 con cantina-lavanderia sito in Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24

Nessuno

Identificativo corpo: B

Box auto sito in Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Appartamento con cantina-lavanderia sito in Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 500,00.

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: Nessuna

Altre informazioni:

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

Identificativo corpo: B

Box auto sito in Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 50,00.

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: Nessuna

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Appartamento al piano secondo e terzo	sup reale lorda	116,00	1,00	116,00
- Terrazzi al piano secondo e terzo	sup reale lorda	17,00	0,33	5,61
- Locale cantina-lavanderia al piano terra	sup reale lorda	15,00	0,33	4,95
		148,00		126,56

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 e cantine o vani accessori.

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Box auto al piano terra	sup reale lorda	31,00	1,00	31,00
		31,00		31,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento con la cantina-lavanderia, di cui al mapp. 303 sub. 5, ed il box auto di cui al mapp. 303 sub. 3, per le loro caratteristiche tipologico-funzionali, dimensionali e pertinenziali, non risultano divisibili.

Pertanto l'appartamento con la cantina-lavanderia e il box auto costituiscono un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A**

**Appartamento sito in Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24
Occupato dal debitore e dai suoi familiari.**

Opponibilità ai terzi: No

Identificativo corpo: B

**Box auto sito in Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24
Occupato dal debitore e dai suoi familiari.**

Opponibilità ai terzi: No

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

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate e catastali dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Ciò considerato, la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa e pertanto sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta occupato dall'esecutato, la vetustà dell'immobile, costruito in epoca remota e oggetto di intervento di manutenzione straordinaria con redistribuzione degli spazi interni tra gli anni 2008 e 2009, la sua ubicazione, posto in zona centrale residenziale, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico costruttive quali orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, ecc. nonché lo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Pradalunga;

Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:**A. Appartamento con cantina-lavanderia
Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24**

Stima sintetica comparativa parametrica € 139.216,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Appartamento al piano secondo e terzo	116,00	€ 1.100,00	€ 127.600,00
- Terrazzi al piano secondo e terzo	5,61	€ 1.100,00	€ 6.171,00
- Locale cantina-lavanderia al piano terra	4,95	€ 1.100,00	€ 5.445,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.216,00
Valore Finale			€ 139.216,00

Valore corpo	€ 139.216,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 139.216,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 139.216,00

B. Box auto**Pradalunga (BG), Piazza G. Mazzini n. 24**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Box auto al piano terra	31,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento con cantina-lavanderia	126,56	€ 139.216,00	€ 139.216,00
B	Box auto	31,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 15.921,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 740,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 142.554,40

Valore diritto e quota € 142.554,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento: **€ 143.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro.

Allegati

Lotto 1: Appartamento con cantina-lavanderia e box auto in Pradalunga (BG): mapp. 302 sub. 5 e mapp. 303 sub. 3.

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;

- Allegato N. 2 - Estratto mappa catastale prot. T123247 DEL 10/07/2025;

- Allegato N. 3: Elaborato planimetrico catastale con elenco subalterni prot. 5749 del 18/05/1990;

- Allegato N. 4: Scheda planimetrica catastale Appartamento prot. BG0071499 del 04/03/2009;

- Allegato N. 5: Scheda planimetrica catastale box auto prot. 5749/1 del 18/05/1990;
- Allegato N. 6: OMISSIS
- Allegato N. 7: Estratto Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole - art. 36 e art. 38 delle N.T.A.;
- Allegato N. 8: OMISSIS

03-11-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Fiumana

