

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 278/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

\* \* \* omissis \* \* \*

\* \* \* omissis \* \* \*'

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Francesco Rampinelli  
**Codice fiscale:** RMPFNC70P07A794S  
**Studio in:** Via G. Quarenghi 52 - 24122 Bergamo  
**Telefono:** 035.0787587  
**Fax:** 035.0787587  
**Email:** francescoramp@tiscali.it  
**Pec:** francesco.rampinelli@archiworldpec.it

Beni in **San Paolo D'Argon (BG)**  
Località/Frazione  
via Bergamo, 32 (già via Provinciale)

## INDICE

### Lotto: 001 - Trilocale al terzo piano, con balcone panoramico e box

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 4  |
| Corpo: A - trilocale con balcone e box.....                             | 4  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 5  |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 5  |
| Corpo: A - trilocale con balcone e box.....                             | 5  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 9  |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 10 |
| Corpo: A - trilocale con balcone e box.....                             | 10 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 10 |
| Corpo: A - trilocale con balcone e box.....                             | 10 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 11 |
| Corpo: A - trilocale con balcone e box.....                             | 11 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 11 |
| Corpo:.....   | 11 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 11 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 12 |
| Corpo: A - trilocale con balcone e box.....                             | 12 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 12 |
| Corpo: A - trilocale con balcone e box.....                             | 12 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....                        | 13 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                                      | 13 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....                      | 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.:** 02-04-2025 alle 12.00

**Creditore Procedente:**

**Legale Creditore Procedente:**

**Esecutato:**

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Francesco Rampinelli

**Cronologia operazioni peritali:**

Beni in **San Paolo D'argon (BG)**  
via Bergamo, 32 (già via Provinciale)

## **Lotto: 001 - Trilocale al terzo piano, con balcone panoramico e box**

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

**Identificativo corpo: A - trilocale con balcone e box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bergamo, 32 (già via Provinciale)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di \* \* \* omissis \* \* \*- Piena proprietà**

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di \* \* \* omissis \* \* \*- Piena proprietà**

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

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

foglio 5, particella 1484, subalterno 25, scheda catastale n. 5462 del 05.04.1994, indirizzo via Provinciale, 32 (\*), piano 3, comune San Paolo d'Argon, categoria A3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 81 mq, rendita € 247,90

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/04/1994 in atti dal 04/12/1998 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 5462.1/1994); Atto del 31/05/2005 Pubblico ufficiale MANGILI PAOLO Sede TRESORE BALNEARIO (BG) Repertorio n. 100541 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20768.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/06/2005

Confini: a nord: prospetto su cortile di uso comune; a est altre proprietà; a sud, in parte prospetto su cortile di altra proprietà e in parte su ingresso condominiale; a ovest prospetto su area di uso comune.

Note: (\*) in corso di rettifica in: via Bergamo n. 32

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

, foglio 5, particella 1516, subalterno 9, scheda catastale n.48554 del 83.12.70, indirizzo via Provinciale, 32 (\*), piano T, comune San Paolo d'Argon, categoria C6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita € 22,31

Derivante da: Variazione del 01/01/2015 -variazione del quadro commissario; impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: a nord: altra proprietà; a est altra proprietà; a sud, corsello di uso comune, a ovest altra proprietà.

Note: (\*) in corso di rettifica in: via Bergamo n. 32

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze degli atti catastali.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il quartiere, periferico rispetto al centro di San Paolo d'Argon (che si raggiunge in circa quindici-venti minuti a piedi), sorge in fregio alla strada provinciale ed è limitrofo ad una zona commerciale/artigianale. Benché l'area sia interessata da un traffico veicolare piuttosto intenso, l'edificio è sufficientemente arretrato rispetto alle sedi stradali e quindi non ne è troppo disturbato. Soffre forse di scarsa vegetazione; elevandosi però in altezza, lo sguardo corre alle colline boschive che sorgono all'intorno, a breve distanza. La zona è servita dal trasporto pubblico e dalle principali vie di comunicazione; nelle immediate vicinanze vi è anche un esercizio commerciale della grande distribuzione. L'edificato residenziale risale per lo più agli anni '70 - '80 del secolo scorso ed è complessivamente ben tenuto, decoroso e ordinato. E' possibile trovare parcheggio sia nelle aree a ciò deputate, sia nelle strade interne di lottizzazione.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica normale

**Area urbanistica:** residenziale/servizi a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa parrocchiale (a 20 minuti a piedi), scuole infanzia, elementari, medie (a 20 minuti a piedi), supermercato (a 5 minuti a piedi)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Albano S. Alessandro, Trescore.

**Attrazioni paesaggistiche:** sistema collinare, valli di Argon, monte Tomenone.

**Attrazioni storiche:** centro storico con abbazia (ora parrocchiale) di San Paolo d'Argon.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea ambito provinciale 0,05 km, stazione ferroviaria 1 km, casello autostradale A4 5 km, aeroporto Orio al Serio 10 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento trilocale posto all' terzo piano (con mini ascensore) di un piccolo condominio con un unico corpo scala; è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottra, disimpegno, due camere da letto, due bagni con finestra. Un balcone dotato di ampia visuale è accessibile dal soggiorno-cucina e da una delle camere. Esposizione principale a ovest, secondaria a sud. Finiture standard, stato di manutenzione discreto. E' dotato di generatore di calore e radiatori. A piano terra è situato un box di dimensioni normali, comodamente accessibile.

Superficie complessiva di circa mq **73,77**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in più che discrete condizioni di manutenzione generale. Gli spazi comuni hanno un sufficiente livello di finitura e sono mantenuti in buono stato di pulizia.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, non si riscontrano particolari problemi, al di là del servizio igienico bisognoso di un intervento di manutenzione ordinaria.

## Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali       |   |
|-----------------------------------|---|
| <i>Copertura</i>                  | tipologia: <b>a falde</b><br>materiale: <b>laterocemento</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Scale</i>                      | tipologia: <b>a rampe parallele</b><br>materiale: <b>c.a.</b><br>ubicazione: <b>interna</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Solai</i>                      | tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Strutture verticali</i>        | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Travi</i>                      | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| Componenti edilizie e costruttive |   |
| <i>Infissi esterni</i>            | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>tapparelle</b><br>materiale protezione: <b>plastica</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Note: vetro semplice |
| <i>Infissi interni</i>            | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno tamburato</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Pareti esterne</i>             | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b><br>rivestimento: <b>piastrella di ceramica smaltata</b><br>condizioni: <b>buone</b>                             |
| <i>Pavim. Interna</i>             | materiale: <b>marmo</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Portone di ingresso</i>        | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>alluminio e vetro</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| Impianti                          |   |
| <i>Citofonico</i>                 | tipologia: <b>video</b><br>condizioni: <b>scarse</b><br>conformità: <b>funzionamento da verificare</b>  |
| <i>Elettrico</i>                  | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>tensione: <b>220V</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| <i>Gas</i>                        | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>metano</b>  |
| <i>Idrico</i>                     | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                         |
| <i>Termico</i>                    | tipologia: <b>autonomo</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b>   |

|  |  |
|--|--|
|  | diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b> |
|--|--|

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| <b>Impianto elettrico:</b>   |  |
|--|--|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                                   | SI                                     |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>                          | adequamento anni '90 ca.               |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO                                     |
| <b>Riscaldamento:</b>  |  |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                            | SI                                     |
| <i>Tipologia di impianto</i>                                       | impianto con caldaia a gas e radiatori |
| <i>Stato impianto</i>  | n.d.                                   |
| <i>Potenza nominale</i>  | n.d.                                   |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>                          | n.d.                                   |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>                       | NO                                     |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                          |  |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>        | NO                                     |
| <b>Impianto antincendio:</b>                                       |  |
| <i>Esiste impianto antincendio</i>                                 | NO                                     |
| <i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>                      | NO                                     |
| <i>Data di rilascio</i>  | 0000-00-00                             |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>                       |  |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>              | SI                                     |
| <i>Collaudo ISPEL</i>  | n.d.                                   |
| <i>Autocertificazione</i>  | n.d.                                   |
| <i>Contratto manutenzione</i>                                      | in essere                              |
| <i>Esistenza carri ponte</i>                                       | NO                                     |
| <b>Scarichi:</b>   |  |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>                 | NO                                     |



ortofoto



prospetto ovest



camera



soggiorno/cucina



planimetria

### 3. PRATICHE EDILIZIE

NOTE: Il titolo autorizzativo che ha legittimato la costruzione dell'edificio, rilasciato a \* \* \* omissis \* \* \*, è del novembre 1966 e quindi anteriore al 2 settembre 1967.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - trilocale con balcone e box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bergamo, 32 (già via Provinciale)**

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

Note: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.; L.R. 11 marzo 2005, n. 12. N.B.: la dichiarazione è resa ai soli fini della vendita giudiziale.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - trilocale con balcone e box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bergamo, 32 (già via Provinciale)**

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Vigente:                                  | Piano Governo del Territorio   |
| In forza della delibera:  | Deliberazione di C.C. n. 45 del 28-12-2023 (var.)  |
| Ambito:   | R.4 - Ambiti residenziali esistenti (art. 17 NTA)  |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Arf. 17 - Zone R2, R3, R4: residenziali esistenti Il piano classifica, in ragione della loro collocazione e della densità edificatoria, le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R2, R3 ed R4. In tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso di dette aree è residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In caso di demolizione e ricostruzione, anche con variazione della collocazione planimetrica, sono confermate la SL e la SCOP esistenti alla data di adozione del PGT anche se superiori ai parametri edificatori di zona. Negli edifici nelle zone R2, R3, R4 esistenti alla data di adozione del PGT i locali o le loro parti sporgenti dal piano naturale del terreno non oltre m 1,50, misurato all'intradosso del solaio, purché con altezza interna netta non superiore a m 2,50, sono esclusi dal conteggio della SL. Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori: [...] zona R4 IF mq/mq 0,35 IC 40% H m 10,50 IPF minimo 30% Nelle zone R2, R3 e R4 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 20 del Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (IF) sono elevabili del 10%. Nelle zone R3 e R4 le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di m 0,50 rispetto all'altezza esistente. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 0,35 mq/mq   |
| Rapporto di copertura:  | 40%  |
| Altezza massima ammessa:  | m 10,50  |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI   |
| Note:   | Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica.   |

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12. N.B.: la dichiarazione è resa ai soli fini della vendita giudiziale.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - trilocale con balcone e box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Bergamo, 32 (già via Provinciale)**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale corrisponde in linea di massima allo stato di fatto riscontrato in corso di sopralluogo, fatte salve alcune imprecisioni grafiche che da sole non richiedono la redazione di un atto di aggiornamento (non rilevano ai fini della dichiarazione di conformità ai fini fiscali).

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

Note: Nulla osta alla dichiarazione di conformità catastale resa ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122. N.B.: la dichiarazione è resa ai soli fini della vendita giudiziale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Schiantarelli Franco - Bergamo, in data 10/06/2005, ai nn. 88632/12980; trascritto a Bergamo, in data 23/08/2000, ai nn. 34594/25422.

. dal 31/05/2005 ad oggi  
(attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Mangili - Bergamo, in data 31/05/2005, ai nn. 100541/33058; trascritto a Bergamo, in data 10/06/2005, ai nn. 32566/20768.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro \* \* \* omissis \* \* \*, \* \* \* omissis \* \* \*'; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Mangili Paolo - Trescore Balneario in data 31/05/2005 ai nn. 100542/33059; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/06/2005 ai nn. 32567/8224; Importo ipoteca: € 115000; Importo capitale: € 172500.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro \* \* \* omissis \* \* \*, \* \* \* omissis \* \* \*'; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di Bergamo in data 06/06/2024 ai nn. 4741 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2024 ai nn. 34400/24889.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - trilocale con balcone 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 - trilocale con balcone e box

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Paolo D'argon (BG), via Bergamo, 32 (già via Provinciale)**

Non risultano gravami.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 960.

**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:** giova riportare quanto si evince in merito alle servitu' attive a favore, tra le altre, delle unita' immobiliari oggetto della presente stima. servitu' di passaggio pedonale, a favore delle unita' immobiliari costituenti il fabbricato - gravanti sui mappali 3752/1 e 1484/16 - sono state costituite con atti in data 2 agosto 2000 n.88579/12965 rep. e n.88590/12967 rep. notaio dr. Franco Schiantarelli, trascritti a Bergamo rispettivamente con nota 23.8.2000 ai n.ri 34582/25410 e ai n.ri 34583/25411. servitu' di parcheggio a favore anche delle unita' immobiliari costituenti il fabbricato - gravante il mappale 1484/16 - costituita con atto in data 19 maggio 1994 n.20099 rep.notaio dr.Mauro Bolzoni, trascritto a Bergamo con nota 3.6.1994 ai n.ri 16400/11876.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** A - trilocale con balcone e box

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

In conformità ai criteri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la consistenza dell'unità immobiliare (superficie commerciale) è data dalla somma di: a) vani principali e accessori diretti misurata come segue: superficie coperta computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; muri interni e muri perimetrali esterni computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm; superficie lorda dei piani interrati misurata escludendo eventuali intercapedini; compresi eventuali locali di servizio diretto; eventuali rampe carrabili, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, esclusa dal conteggio; b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazzi e similari), ancorché infrequenti per la tipologia, computate nella misura del 10%; superficie scoperta computata nella misura del 10%. c) pertinenze esclusive: la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a) e del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

| Destinazione | Parametro              | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------|--------------|------------------------|
| Ingresso     | sup lorda di pavimento | 5,30   | 1,00         | 5,30                   |
| Soggiorno    | sup lorda di pavimento | 15,59  | 1,00         | 15,59                  |
| Disimpegno   | sup lorda di pavi-     | 4,19   | 1,00         | 4,19                   |

|          | mento                  |              |      |              |
|----------|------------------------|--------------|------|--------------|
| Camera 1 | sup lorda di pavimento | 13,86        | 1,00 | 13,86        |
| Camera 2 | sup lorda di pavimento | 15,78        | 1,00 | 15,78        |
| Bagno 1  | sup lorda di pavimento | 3,43         | 1,00 | 3,43         |
| Balcone  | sup lorda di pavimento | 10,20        | 0,33 | 3,37         |
| Bagno 2  | sup lorda di pavimento | 5,42         | 1,00 | 5,42         |
|          |                        | <b>73,77</b> |      | <b>66,94</b> |

**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: 2 - 2024

Zona: San Paolo d'Argon

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**Accessori:**

|   |   |
|---|---|
| A - trilocale con balcone e box<br>1. Box | Posto al piano T<br>Composto da vano di dimensioni standard, facilmente raggiungibile dal corsello comune, con porta basculante in acciaio verniciato, impianto elettrico e di illuminazione<br>Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq<br>Destinazione urbanistica: box<br>Valore a corpo: € <b>13000</b> |
|---|---|

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene principale, per caratteristiche proprie, non è divisibile; a giudizio del perito, la congiunta vendita del box massimizza la reale appetibilità del bene principale ed assicura migliori possibilità di una rapida e vantaggiosa collocazione sul mercato.

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato**

, con contratto di locazione stipulato in data 15/07/2019 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: corrisposto in 500 Euro/mese.

Registrato a Bergamo il 15/07/2019 ai nn.00313z-Serie IT

Tipologia contratto: 4+4,

**Opponibilità ai terzi: NO**

Immobile locato con contratto registrato prima del pignoramento, opponibile all'aggiudicatario perché stipulato a canone non vile rispetto a quello di mercato. La viltà del canone di locazione (rif. art. 2923 co.3 c.c.) è de-

terminata con riferimento ai valori minimi OMI (3 Euro/mq mensili), ossia annui 36 euro x 81 mq catastali = euro 2.916. L'importo di Euro 6.000 Euro annui è quindi nettamente superiore alla soglia di riferimento di Euro 2.916.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata secondo il metodo comparativo monoparametrico a partire da valori medi al metro quadro forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, rivisti e adattati ponderando attentamente fattori estrinseci (quali la localizzazione periferica, la zona trafficata ma servita, la relativa facilità dei collegamenti, la situazione ambientale, la buona possibilità di parcheggio) e fattori intrinseci (quali il discreto stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il livello sufficiente ancorché datato delle finiture e la dotazione degli impianti, il taglio dell'alloggio, l'esposizione, la panoramicità, l'accesso).

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'AdE (OMI) fornisce valori ordinari medi, per abitazioni civili in normale stato di manutenzione, tra i 900 e i 1.100 Euro al metro quadro, senza distinguere per età (si assume il valore medio in considerazione dello stato di manutenzione dell'edificio).

Il bollettino APPE restituisce valori ordinari medi tra i 1000 e i 1200 Euro al metro quadro per gli immobili non recenti, senza distinguere tra le tipologie e la posizione specifica (si assume il valore medio: immobile in zona ben servita, in discreto stato complessivo). I box sono quotati tra i 12.000 e i 15.000 Euro (si assume il valore medio, in considerazione della comodità di accesso).

Gli annunci immobiliari relativi ad immobili comparabili (n. 4 appartamenti trilocali non nuovi ma più recenti di quello in oggetto, prezzo medio richiesto Euro 1280 al metro quadro), considerando un ribasso finale medio del 15%, confermano la rappresentatività dei valori sopra esposti.

Il valore medio risultante (media aritmetica) è di Euro 1.050 al metro quadro, valore parametrico assunto per l'appartamento. Per il box si assume il valore a corpo di Euro 13.000.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di San Paolo d'Argon;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2024;  
OMI - Agenzia delle Entrate: rilevazione secondo semestre 2024;  
[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (Tecnoborsa);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale 1200 Euro/mq;

Altre fonti di informazione: [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info) (rilevazione statistica annunci immobiliari);  
[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (collazione annunci immobiliari);  
[www.cercacasa.it](http://www.cercacasa.it) (annunci FIAIP);  
[www.formaps.it](http://www.formaps.it) (Stimatrix).

### 12.3 Valutazione corpi:

**A - trilocale con balcone e box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box San Paolo D'argon (BG), via Bergamo, 32 (già via Provinciale)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.287,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ingresso  | 5,30                          | € 1.050,00             | € 5.565,00                |
| Soggiorno   | 15,59                         | € 1.050,00             | € 16.369,50               |
| Disimpegno  | 4,19                          | € 1.050,00             | € 4.399,50                |
| Camera 1  | 13,86                         | € 1.050,00             | € 14.553,00               |
| Camera 2  | 15,78                         | € 1.050,00             | € 16.569,00               |
| Bagno 1   | 3,43                          | € 1.050,00             | € 3.601,50                |
| Balcone   | 3,37                          | € 1.050,00             | € 3.538,50                |
| Bagno 2   | 5,42                          | € 1.050,00             | € 5.691,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 70.287,00               |
| aumento del 0.00%                                 |                               |                        | € 0,00                    |
| detrazione del 0.00%                              |                               |                        | € 0,00                    |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 70.287,00</b>        |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 70.287,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 13.000,00               |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 83.287,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 83.287,00               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                       | <i>Immobile</i>                                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---------------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - trilocale con balcone e box | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box | 66,94                   | € 83.287,00                          | € 83.287,00                   |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto  | € 12.493,05 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 960,00    |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                     | € 0,00      |
| <b>Valore di stima:</b>   |             |
| Valore intero medio ponderale   | € 69.833,95 |
| Valore diritto e quota  | € 69.833,95 |

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

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 69.833,95</b> |
|---|--------------------|

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Trattandosi di soggetto privato non soggetto IVA, si applica l'art. 1 co. 2 della Tariffa Parte I annessa al D.P.R. n. 131/1986 con applicazione dell'imposta di registro proporzionale al 7% (oltre alle imposte ipotecaria al 2% e catastale all'1%). Fatta salva l'eventuale applicabilità delle agevolazioni "prima casa".

**Allegati**

Allegato 1 - documentazione fotografica (cartella zip)

Allegato 2 - planimetrie (cartella zip)

Allegato 3 - documentazione ipocatastale (pdf)

Allegato 4 - documentazione comunale e condominiale (pdf)

02-04-2025

12-06-2025 aggiornamento con correzioni alle pagg. 14 e 15



L'Esperto alla stima  
Arch. Francesco Rampinelli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francesco Rampinelli', written over the typed name.