

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 46/2025**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Architetto Eduardo Santamaria  
**Codice fiscale:** SNTDRD68E22F839K  
**Studio in:** Piazza Varsavia 7 - Bg 24128  
**Email:** info@esdesign.it  
**Pec:** info@pec.esdesign.it

Beni in **Sant'Omobono Terme**  
Località/Frazione  
Piazza Mazzoleni, 14

## INDICE

### Lotto: 001 - Unità immobiliare in piazza Mazzini 14

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 01-07-2025 alle 9:15  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Architetto Eduardo Santamaria

**Data nomina:** 06-03-2025

**Data giuramento:** 07-03-2025

**Data sopralluogo:** 19-03-2025

**Cronologia operazioni peritali:** A seguito accettazione dell'incarico lo scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- In data 14/03/2025 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel periodo successivo alla data di trascrizione del pignoramento, fino ad oggi;
- in data 19/03/2025 ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito.
- in data 11/04/2025 ha effettuato la richiesta telematica per l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Sant'Omobono Terme (Bg);
- in data 20/05/2025 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Sant'Omobono Terme (Bg);

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati ed i documenti reperiti, il sottoscritto redigeva la propria relazione di consulenza tecnica estimativa ed i relativi allegati.

Beni in **Sant'Omobono Terme**  
Piazza Mazzoleni, 14

## **Lotto: 001 - Unità immobiliare in piazza Mazzini 14**

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

**Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Sant'Omobono Terme.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Mazzoleni, 14**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

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

Nessuno

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

Intestazione: foglio 3, particella 329, subalterno 707, indirizzo piazza Mazzoleni 14, piano 1, comune Sant'Omobono Terme, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5, superficie 100 mq, rendita € 155,45

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/02/2014 in atti dal 30/10/2015 L.R. 30/01/2014 N.2 BURL N.6 DEL 03/02/2014 proveniente dal comune di Sant'Omobono Imagna I349; trasferito al comune di Sant'Omobono Terme sezione So M333A. (n. 18/2015)

Confini: Da nord in senso orario: vano scala di accesso, Est: altra proprietà, Sud: libero su altra proprietà, Ovest: altra proprietà

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

Intestazione: foglio 3, particella 329, subalterno 708, indirizzo piazza Mazzoleni 14, piano 2-3, comune Sant'Omobono Terme, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,0 vani, superficie 101 mq, rendita € 222,08

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/02/2014 in atti dal 30/10/2015 L.R. 30/01/2014 N.2 BURL N.6 DEL 03/02/2014 proveniente dal comune di Sant'Omobono Imagna I349; trasferito al comune di Sant'Omobono Terme sezione So M333A. (n. 18/2015)

Confini: Da nord in senso orario: vano scala di accesso, Est: altra proprietà, Sud: libero su altra proprietà, Ovest: altra proprietà

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata in zona semicentrale del Comune di Sant'Omobono Terme (BG), in zona residenziale, con aree a parcheggio sufficienti e viabilità locale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio 1,6 km., Farmacia 1,4 km., Scuola dell'infanzia 130 m, Scuola primaria 130 m, Ufficio postale 1,3 km

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole-produttive

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A-Unità immobiliare nel Comune di Sant'Omobono Terme**

L'unità immobiliare in oggetto è una palazzina storica posizionata in zona semicentrale nel comune di Sant'Omobono Terme. L'ingresso alla palazzina avviene dalla piazza Mazzoleni (oggi via Brigata Lupi di Toscana) di fronte alla chiesa.

Al piano terra si accede attraverso un portone di ingresso esclusivo all'interno del quale è posizionata la rampa di scale per accedere ai piani superiori.

L'immobile si distribuisce su due piani più un sottotetto ed è sprovvisto di ascensore.

Al piano primo sono situate tre camere divise da un piccolo corridoio di disimpegno. E' presente un piccolo bagno. Dalla camera posizionata a sud è possibile accedere all'area esterna.

Al piano secondo, attraverso un piccolo disimpegno, si accede al bagno, ad una camera, ad un ripostiglio e al locale cucina, dal quale si accede ad un'altra camera.

Dal suddetto ripostiglio, tramite una botola, si accede al sottotetto. Per l'accesso è necessario il posizionamento di una scala.

A causa della presenza di numerose scatole ed oggetti presenti all'interno del ripostiglio e a causa della mancanza di una scala, durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al sottotetto per verificarne lo stato e le condizioni.

L'intera unità immobiliare internamente si presenta in pessime condizioni generali e necessita di essere completamente ristrutturata unitamente ad una revisione completa degli impianti per la necessità di adeguarli alle normative vigenti.

L'intera unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa 200,00 mq.

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

E' posto al piano: 1-2-3

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1/D di via Brigata Lupi di Toscana; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in mediocri condizioni

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singol/doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>antoni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Piastrelle in graniglia di marmo e ceramica</b>

	condizioni: <b>pessime</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>Grata in ferro antistante il portoncino di ingresso</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>pessime</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto elettrico si presenta in pessime condizioni ed è completamente da rifare per la necessità di adeguarlo alle normative vigenti.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	Allo stato attuale il riscaldamento è affidato a due stufe a pellet posizionate nelle camere del piano primo che si presentano in pessime condizioni.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

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

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: C.I.L.A. in sanatoria

Per lavori: Modifiche distribuzione interna

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Sant'Omobono Terme.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Mazzoleni, 14**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'edificazione del fabbricato è precedente al 01/09/1967. Si precisa che la pratica edilizia 682/2018 si riferisce al solo subalterno 708. Relativamente al sub. 707, non sono

state rintracciate, presso il Comune di Sant'Omobono Terme, pratiche edilizie.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Sant'Omobono Terme.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Mazzoleni, 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 11/03/2019
Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B1
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 3.4 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B1- Questi ambiti sono caratterizzati da un tessuto edilizio consolidato con prevalente edificazione intensiva. In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione. In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire conservando la volumetria preesistente. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: Densità fondiaria if: mc./mq. 2,00 Altezza max: m. 10,00
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:	Densità fondiaria if: mc./mq. 2,00
Altezza massima ammessa:	Altezza max: m. 10,00
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-Unità immobiliare nel Comune di Sant'Omobono Terme.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Mazzoleni, 14**

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

Note: Precisazioni: - L'immobile riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 329 Subalterno 707 era originariamente indenticato con Scheda UTE n. 153/1982. - L'immobile riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 329 Subalterno 708 era originariamente indenticato con Scheda UTE n. 154/1982.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Sant'omobono Terme Sezione SANT'OMOBONO IMAGNA (BG). **proprietario/i ante ventennio al 07/05/1982.** In forza di atto.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 3 Particella 329 Subalterno 708 (già Scheda n. 154/1982) dal 07/05/1982 al 07/01/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Tale passaggio di proprietà è riferito al solo subalterno 708

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile NCEU Foglio 3 Particella 329 Subalterno 707 (già Scheda n. 153/1982) dal 07/05/1982 al 07/01/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Tale passaggio di proprietà è riferito al solo subalterno 707

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 3 Particella 329 Subalterno 708 dal 07/01/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: Tale passaggio di proprietà è riferito al solo subalterno 708

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 3 Particella 329 Subalterno 707 dal 07/01/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: Tale passaggio di proprietà è riferito al solo subalterno 707

**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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110.700,00; Importo capitale: € 61.500,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS - Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Unità immobiliare nel Comune di Sant'Omobono Terme

## 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-Unità immobiliare nel Comune di Sant'Omobono Terme

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sant'Omobono Terme, Piazza Mazzoleni, 14**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### **Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A-Unità immobiliare nel Comune di Sant'Omobono Terme**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici catastali arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	190,00	1,00	190,00
Area esterna	sup lorda di pavimento	10,00	0,10	1,00
		<b>200,00</b>		<b>191,00</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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo al debitore. L'immobile, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali, non risulta divisibile, pertanto il bene compreso nella presente relazione peritale costituisce un unico lotto indivisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo. Data di rilascio: 15/05/2025.

Note: L'accesso all'immobile è stato consentito da OMISSIS che dichiarava di avere vissuto per un periodo nell'immobile pignorato per accordi verbali con il proprietario. OMISSIS dichiarava altresì di avere cessato di abitare nell'immobile nel mese di novembre 2024, ma di ivi mantenere otto cani e undici gatti di sua proprietà che riferiva di controllare e nutrire quotidianamente. OMISSIS dichiarava che provvederà a liberare l'immobile dalle cose e dagli animali ivi contenuti entro la metà del prossimo mese di maggio.

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

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 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 (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò 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.

In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate:

- la posizione residenziale;
- la consistenza commerciale;
- la destinazione d'uso degli stessi;
- la classificazione nel P.G.T. del Comune di Sant'Omobono Terme;
- le ricerche di mercato eseguite dallo scrivente presso operatori immobiliari della zona;
- nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso è mediocre.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sant'Omobono Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: in sito.

## 12.3 Valutazione corpi:

### A-Unità immobiliare nel Comune di Sant'Omobono Terme. Abitazione di tipo economico [A3] Sant'Omobono Terme, Piazza Mazzoleni, 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	190,00	€ 500,00	€ 95.000,00
Area esterna	1,00	€ 500,00	€ 500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.500,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 95.500,00</b>
Valore corpo			€ 95.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.500,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Unità	Abitazione di tipo	191,00	€ 95.500,00	€ 95.500,00

immobiliare nel Comune di Sant'Omobono Terme	economico [A3]			
---	----------------	--	--	--

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.325,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 81.175,00
Valore diritto e quota	€ 81.175,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>81.175,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

**Allegati**

## LOTTO 1:

- Documentazione fotografica
- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Visure catastali

04-08-2025

  
 L'Esperto alla stima  
**Architetto Eduardo Santamaria**