

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 366/2025

PROMOSSA DA

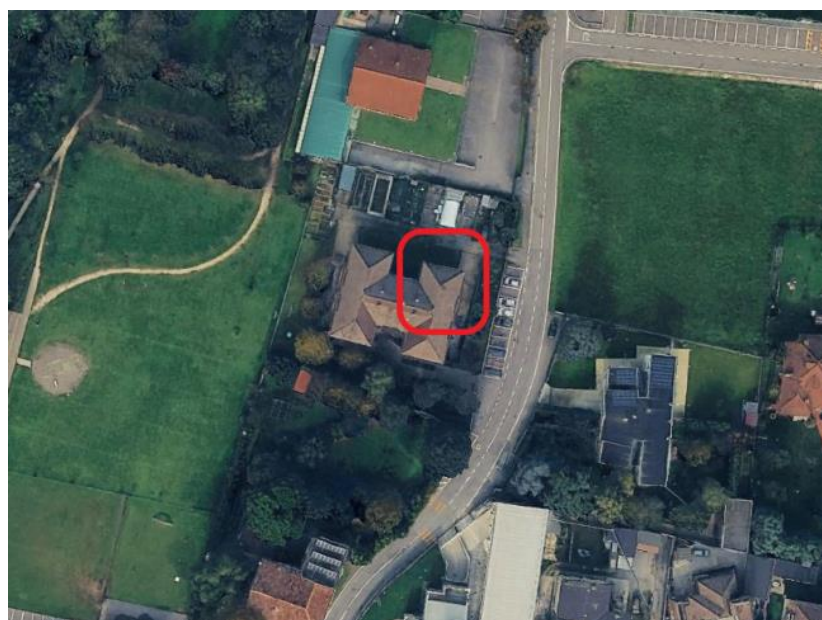
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Francesca Ferrari  
**Codice fiscale:** FRRLSN63T56B110Z  
**Studio in:** Via Don Luigi Palazzolo 23/C - 24122 Bergamo  
**Telefono:** 035210006  
**Fax:** 338-8278137  
**Email:** studio@a23c.com  
**Pec:** alessandrafrancesca.ferrari@archiworldpec.it

Beni in **Bolgare (BG)**  
Località/Frazione  
Via Manzoni 15

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Abitazione con autorimessa di pertinenza .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE.....	5
Corpo: Abitazione con autorimessa di pertinenza .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: Abitazione con autorimessa di pertinenza .....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: Abitazione con autorimessa di pertinenza .....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: Abitazione con autorimessa di pertinenza .....	10
<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> .....	11
Corpo: Abitazione con autorimessa di pertinenza .....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: Abitazione con autorimessa di pertinenza .....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione.....	13
Valutazione corpi .....	13
Adeguamenti e correzioni della stima .....	13
Prezzo base d'asta del lotto .....	14

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 07-05-2026 alle 10.40

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Francesca Ferrari

**Data nomina:** 10-10-2025

**Data giuramento:** 25-10-2025

**Data sopralluogo:** 20-11-2025

**Cronologia operazioni peritali:** Ispezione Ipotecaria: 18 -11 -2025 Accesso Atti Comune di Bolgare: 19 -11- 2025

Sopralluogo per Rilievo: 20-11-2025

Beni in **Bolgare (BG)**  
Via Manzoni 15

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa di pertinenza.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Manzoni 15**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separato - Ulteriori informazioni sul debitore: Cit. Atto di compravendita rep n. 101.742: pag. 1- (...) coniugato in regime di separazione di beni secondo la propria legge nazionale.

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

Nessuno

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

Intestazione: OMISSIS nato a Panglian (OMISSIS) 20/03/1982 - OMISSIS, foglio 7, particella 1522, subalterno 3, scheda catastale n. 149179 del 15/11/1975, indirizzo Via A. Manzoni 15, piano S1-T, comune Bolgare, categoria A3, classe U, consistenza 5 vani (app.to e cantina), superficie 112 mq, rendita € 231,41

Derivante da: Variazione toponomastica del 03/08/2011 pratica n. BG0354764 richiesta dal Comune ( n. 133551.1 1/2011) Variazione del 20/04/2015 pratica n. BG0087578 in atti del 20/04/2015 per codifica piano incoerente ( n. 51905.1/2015)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dato non pervenuto

Confini: - dell'appartamento> parti comuni e appartamenti di cui OMISSIS Salvo altri; - della cantina> parti comuni e proprietà OMISSIS o aventi causa, salvo altri;

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

Intestazione: OMISSIS nato a Panglian (OMISSIS) il 20/03/1982 - OMISSIS, foglio 7, particella 1522, subalterno 17, scheda catastale n. 149194 del 15/11/1975, indirizzo Via A. Manzoni 15, piano S1, comune Bolgare, categoria A3, classe U, consistenza 14 mq ( autorimessa), superficie 14 mq, rendita € 22,41

Derivante da: Variazione toponomastica del 03/08/2011 pratica n. BG0354764 richiesta dal Comune ( n. 133551.1 1/2011) Variazione del 20/04/2015 pratica n. BG0087578 in atti del 20/04/2015 per codifica piano incoerente ( n. 51905.1/2015)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): dato non pervenuto

Confini: dell'autorimessa > parti comuni e autorimesse di cui alle OMISSIS , salvo altri

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

si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'Atto di Pignoramento. Si segnala che sulle Visure, sia dell'abitazione che dell'autorimessa, è riportato: RISERVE - 1 - inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi (rif. Visura Storica per immobile e Relazione Sulla Accompagnatoria alle Certificazioni ex art. 567 CPC - allegata alla presente valutazione) E' stato comunicato dalla scrivente CTU alla Giudice che non è stato volturato il passaggio dalla Cooperativa Edilizia Il Nido Bolgare s.r.l. Il Procedente conferma che trattasi di passaggi intermedi ultraventennali e che la continuità delle trascrizioni è esistente. La soluzione di tale anomalia esula dalle competenze della CTU.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, fa parte di un fabbricato ad uso di civile abitazione denominato "Condominio Madonna dei Campi". Costruito nella prima metà degli anni '70 e privo di ascensore. E' composto da tre piani fuori terra e un piano seminterrato con accesso pedonale e carrabile dalla Via Manzoni. Il condominio è recintato e le aree annesse al fabbricato hanno superficie inferiore a mq 5.000 ( cit. Atto di Compravendita - Rep. n° 101742/37627) Il condominio si trova in una zona semicentrale mista residenziale e agricola del Comune di Bolgare.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Calcinate, ASST Azienda Ospedaliera Papa Giovanni XXIII, Scuola d'Infanzia, Primaria, Secondaria

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Romano di Lombardia, Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nochetto.

**Attrazioni storiche:** Castello di Malpaga.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus - linea D 550 m a piedi, Stazione di Chiuduno , Stazione di Grumello del Monte

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione con autorimessa di pertinenza**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è costituita dai seguenti beni:

- n. 1 quadrilocale di c.a. 105 mq lordi (composto da tre locali, cucina, disimpegno, un bagno) oltre a due balconi; con annessa cantina al piano seminterrato; sito nel Comune di Bolgare, in via A. Manzoni civ. 15, posto al piano rialzato di una palazzina di 3 piani fuori terra, priva di ascensore;

- n. 1 box di pertinenza ad uso di autorimessa privata di c.a. 16 mq lordi collocato al piano seminterrato.

Il tutto così censito al Catasto Fabbricati di Bolgare al Foglio 7, mappale 1522 come segue:

- sub. 3, p. 6, p. S1-T, cat. A/3, cl. U, consistenza vani 5 - RC 232,41 Euro.

- sub. 17, p. S1, cat. C/6, cl. U, consistenza 14 mq, RC 22,41 Euro.

Superficie complessiva di circa mq **150,01**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.84 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 (3 + 1 seminterrato) piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** l'immobile pignorato consiste di un appartamento al piano rialzato (primo fuori terra), di una cantina e di un'autorimessa di pertinenza, al piano seminterrato. E' collocato all'interno di un complesso edilizio ad uso di civile abitazione, costruito dopo la metà degli anni settanta, che si sviluppa su tre piani fuori terra e privo di ascensore. Una rampa con corsello comune favorisce l'accesso carrabile alla zona delle autorimesse, nel seminterrato, dalla quota strada di Via A. Manzoni.

Nella porzione a nord-est di suddetto complesso, è situata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione. Una porta blindata si apre su un disimpegno separato, tramite un muretto posto nella cucina abitabile. Sono state realizzate alcune modifiche senza autorizzazione: la sostituzione del tavolato e la porta della cucina con un arco. Dal disimpegno si accede al corridoio di distribuzione della zona notte, composta da due camere e un bagno, e alla terza camera/sala. Anche in quest'ultimo locale il tavolato è

stato sostituito da un arco con muretto. Una camera e la sala sono servite da due balconi che si sviluppano rispettivamente sulle facciate a nord e a est.

L'altezza interna dell'abitazione è di 2.84 m circa; l'angolo cottura della cucina ha un'altezza di 2.56 m circa per la presenza di un controsoffitto.

La maggior parte della pavimentazione dell'appartamento (soggiorno, cucina, disimpegno e camere) è in laminato plastico con effetto parquet. Il rivestimento della cucina è in ceramica fino ad un'altezza di 1.70 mt circa. Il pavimento del bagno è in ceramica grigia; anche il rivestimento delle pareti è in ceramica grigia fino all'altezza di 1.80 mt circa. Sono presenti una doccia, i sanitari e un lavabo.

I balconi hanno il parapetto in ferro verniciato e pavimentazione in gres porcellanato di colore rosso mattone. I parapetti non hanno un'altezza regolamentare (93 cm, circa).

Le porte sono a battente in laminato plastico color legno. I serramenti esterni sono in alluminio bianco con vetro camera. Gli avvolgibili sono in materiale plastico e da revisionare e ripristinare. Sono presenti tracce di umidità in alcuni punti delle camere a nord.

Il riscaldamento è autonomo con radiatori. La caldaia è a metano (modello Vaillant) dotata di CURIT, attualmente non in funzione. C'è un sistema di climatizzazione con un'unità esterna collocata sul balcone a nord e collegata a due "split", installati nel disimpegno e nel corridoio della zona notte, non in funzione. L'impianto elettrico, è datato. Sono presenti alcune canaline a vista collegate ai corpi illuminanti della cucina, del bagno e delle camere.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni discrete/buone.

Nella cantina al piano seminterrato è presente una finestrella in ferro e vetro semplice. E' dotata di impianto elettrico con cavi a vista. Sono presenti anche tubazioni a vista. Soffitto, pavimento e pareti sono al rustico; la porta è in lamiera metallica.

L'altezza interna è di 2.29 m circa.

L'accesso all'autorimessa del piano seminterrato avviene direttamente tramite il corsello comune. Una basculante in ferro si apre su un box cieco, con pavimento in battuto di cemento; le pareti e il soffitto sono tinteggiati di bianco. L'impianto elettrico è stato realizzato con canalina a vista.

L'altezza interna è di 2.24 m circa.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>Battente/battenti</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>avvolgibili</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: avvolgibili da ripristinare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno laminato</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: pavimentazione dei balconi
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>laminato plastico</b> condizioni: <b>discrete/buone</b> Riferito limitatamente a: sala, cucina, disimpegno, camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagno
<i>Rivestimento</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: cucina e bagno
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canaline a vista</b>

	diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>assente</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>assente</b> Riferito limitatamente a: sono presenti canaline a vista collegate ai corpi illuminanti nelle camere , nel bagno e in cucina
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>assente</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>assente</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>da sostituire</b> conformità: <b>assente</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1974
<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>	caldaia a metano
<i>Stato impianto</i>	non in funzione
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	l'impianto non è in funzione
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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



Fronte nord-est



Cucina



Sala



Bagno



Cantina

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: n. 977**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione di abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1974

Rilascio in data 12/04/1974 al n. di prot. 977

Abitabilità/agibilità in data 05/01/1976

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa di pertinenza.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Manzoni 15**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto al progetto autorizzato con Licenza di Costruzione n. 977/74 nell'Abitazione al P Rialzato: - lievi differenze sul dimensionamento dei locali; - eliminazione del tavolato con porta della cucina e formazione arco con muretto; - formazione arco con muretto tra il disimpegno e il terzo locale; - formazione di controsoffitto nella cucina

Regolarizzabili mediante: Pratica in Sanatoria (art. 36 bis DPR 380/2001)

Descrizione delle opere da aggiornare: - Formazione di arco con muretto in corrispondenza della cucina e del terzo locale; - vedi quanto sopra riportato

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione	€ 1.032,00
Diritti di Segreteria	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 1.532,00</b>	

Note: I costi previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate saranno da integrare con le spese tecniche e relativi oneri di legge del professionista incaricato per il deposito della pratica in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa di pertinenza.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Manzoni 15**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	PGT adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°1 in data 17/01/2024 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 17 in data 30/04/2024 Pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia n. 4 in data 22/01/2025 Piano delle Regole: - NTA_ART. III.3.2.2. - pagg. 60/67 - BC1 - Ambito residenziale consolidato - TAV. 1 PR 0.3. Carta Unica del Piano delle Regole
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa di pertinenza.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Manzoni 15**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto al progetto autorizzato con Licenza di Costruzione n. 977/74 nell'Abitazione al P Rialzato: - diversa posizione della porta del bagno; - eliminazione del tavolato con porta della cucina e formazione arco con muretto; - formazione arco con muretto tra il disimpegno e il terzo locale

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda Catastale dell'Abitazione e della cantina

Descrizione delle opere da aggiornare: - corretta Indicazione del Nord - Posizione porta del bagno - Vedi pratica in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria per due schede	€ 140,00
<b>Totale oneri: € 140,00</b>	

Note: I costi previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate saranno da integrare con le spese tecniche e relativi oneri di legge del professionista incaricato della pratica DOCFA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La scheda catastale dell'abitazione non è conforme allo stato autorizzato e non è conforme allo stato rilevato (non autorizzato).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/1990 al 27/05/2011. In forza di altro - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/05/2011 al 16/05/2022. 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 16/05/2022 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?** SI: si segnala quanto riportato al punto 1 della presente valutazione in merito alle anomalie delle Visure storiche per immobili

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 198000; Importo capitale: € 132000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: mutuo iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/09/2025 ai nn. OMISSIS; Verbale notificato alla parte debitrice il 19-07-2025 a garanzia del pagamento della somma precettata di euro 92.989,40 oltre interessi e spese successive.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con autorimessa di pertinenza

## 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:** Abitazione con autorimessa di pertinenza

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bolgare (BG), Via Manzoni 15**

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1000.00 euro c.a. (vedi Esercizio Ordinario 2024/2025).

**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:** 3123.19 Euro (vedi Esercizio Ordinario 2025/2026).  
Rif. Prospetto rate raggruppate per anagrafica: Rata n. 1 (15/01/26) + Rata n. 2 (15/02/26) ( vedi Allegati alla presente perizia)

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Rif. Atto di Compravendita REP n. 101.742 - Art.1 " (...) a dette unità immobiliari compete quota di comproprietà proporzionale di enti e vani comuni come per legge. "

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** APE valida fino al 17- 03-2032 (Atto di compravendita Rep. n° 10174237627\_ Allegato "C" )

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** Abitazione con autorimessa di pertinenza

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

trattasi di un immobile che si trova in condizioni discrete con finiture interne in buono stato, pertanto è stato valutato adottando il valore medio dei criteri stimativi derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nella Zona Centrale urbana (B2) del Comune di Bolgare ( l'unica consentita dalla piattaforma), confrontati con i prezzi risultanti dall'indagine di mercato sui portali specializzati. Anche la valutazione del box è stata considerata con valore medio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione P rialzato	sup lorda di pavimento	105,34	1,00	105,34
Balcone 1+2- P rialzato	sup lorda di pavimento	9,97	0,33	3,29
Cantina- P seminterrato	sup lorda di pavimento	18,44	0,10	1,84
Autorimessa_P seminterrato	sup lorda di pavimento	16,26	1,00	16,26
		<b>150,01</b>		<b>126,73</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 stimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2025

Zona: Bolgare

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 850

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

OMI e i valori immobiliari consultabili su portali specializzati.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bolgare;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bolgare;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI .

**12.3 Valutazione corpi:****Abitazione con autorimessa di pertinenza. Abitazione di tipo economico [A3]  
Bolgare (BG), Via Manzoni 15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.346,85.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P rialzato	105,34	€ 765,00	€ 80.585,10
Balcone 1+2- P rialzato	3,29	€ 765,00	€ 2.516,85
Cantina- P seminterrato	1,84	€ 765,00	€ 1.407,60
Autorimessa_P seminterrato	16,26	€ 605,00	€ 9.837,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.346,85
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 94.346,85</b>
Valore corpo			€ 94.346,85
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.346,85
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.346,85

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con autorimessa di pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3]	126,73	€ 94.346,85	€ 94.346,85

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.672,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 92.674,85

Valore diritto e quota

€ 92.674,85

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 92.674,85**

**Allegati**

LOTTO 001 - Comune di Bolgare

ALLEGATO 1: Estratto dal PGT - Piano delle Regole + Legenda + Estratto NTA

ALLEGATO 2: Catasto: Scheda Abitazione con Cantina + Scheda Autorimessa di pertinenza

ALLEGATO 3: Pratiche edilizie

ALLEGATO 4: Relazione accompagnatoria alle certificazioni EX art.567 CPC

ALLEGATO 5: Copia tabella spese Condominiali

ALLEGATO 6: Stato civile: Comunicazione Comune di residenza

ALLEGATO 7: Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

30-03-2026

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandra Francesca Ferrari**