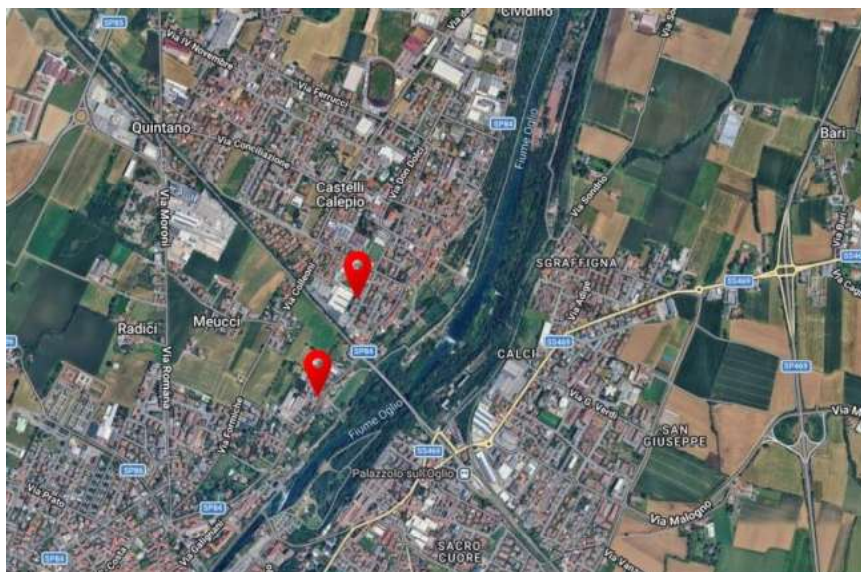


LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 99/2025 Tribunale di Bergamo

del Sig. [REDACTED]



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B
Partita IVA: 02982610160
Studio in: Via Sant'Orsola, 23 - 24122 Bergamo
Fax: 347-4654933
Email: fmeloni@terraria.com
Pec: federica.meloni@archiworldpec.it

Lotto: 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: sub8.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, via della Costituente, 12****Quota e tipologia del diritto**[REDACTED] Diritto di: Nuda
proprietà per 1/1**Eventuali comproprietari non eseguiti:**[REDACTED] Diritto di: Usu-
frutto per 1/1**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**1. [REDACTED] Diritto di: Usu-
frutto per 1/12. [REDACTED] Diritto di: Nu-
da proprietà per 1/1,**foglio 10, particella 3470, subalterno 8,**

scheda catastale prot. 1077 del 07/11/1974, indirizzo VIA DELLA COSTITUENTE, piano 2, comune CASTELLI CALEPIO (C079) (BG) Sez. Urb. TA , categoria A/2a), classe U, consistenza 5 vani, superficie Totale: 118 m2 Totale escluse aree scoperte b): 115 m2, rendita € 400,25

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2011 Pratica n. BG0323615 in atti dal 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 103275.1/2011)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/10/2015 Pratica n. BG0265679 in atti dal 26/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 153436.1/2015)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 250/1000 per appartamento e autorimessa**Confini:** Confina a nord-est con altro subalterno e con scala comune.**Identificativo corpo: sub2.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, via della Costituente, 12****Quota e tipologia del diritto**[REDACTED] Diritto di: Nuda
proprietà per 1/1[REDACTED] Diritto di: Usu-
frutto per 1/1**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**1. [REDACTED] Diritto di: Usu-
frutto per 1/12. [REDACTED]
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1,**foglio 10, particella 3470, subalterno 2,**

scheda catastale prot. 1083 del 07/11/1974, indirizzo VIA DELLA COSTITUENTE, piano T, comune CASTELLI CALEPIO (C079) (BG) Sez. Urb. TA , categoria C/6a), classe U, consistenza 45 m2, superficie Totale:

45 m2, rendita € 65,07

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2011 Pratica n. BG0323615 in atti dal 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 103275.1/2011)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/10/2015 Pratica n. BG0265679 in atti dal 26/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 153436.1/2015)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 250/1000 per appartamento e autorimessa

Confini: Confina a nord-est con altro subalterno e con scala comune.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Importanti centri limitrofi: Palazzolo sull'Oglio.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Oglio, parco Regionale dell'Oglio.

Attrazioni storiche: Borgo medievale.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada Bergamo Brescia 2,3Km casello Ponte Oglio

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sono all'interno di una palazzina degli anni 70' che si sviluppa su tre piani fuori terra con le autorimesse al piano terra e due appartamenti per ogni piano superiore, per un totale di quattro appartamenti. La zona è caratterizzata da più palazzine simili realizzate nello stesso periodo e che confinano con il retro di stabilimenti industriali. La zona è tranquilla e periferica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **sub8**

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

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

Stato di manutenzione generale: buono

L'appartamento è al secondo piano di una palazzina senza ascensore. Come tutti gli appartamenti di quell'epoca è caratterizzato da locali ampi. E' caratterizzato dal triplo affaccio ed è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno ampio, un disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone. Internamente le finiture anche se datate, sono ricercate e curate con elementi di arredo fatti su misura che definiscono gli spazi. La cucina è ampia e si affaccia come il soggiorno sul balcone con portefinestre a sud est. Le camere si affacciano a nord ovest, mentre il bagno a sud ovest. La cucina ha una parte della parete che si affaccia sul soggiorno vetrata, il soggiorno ha una parte ribassata per i faretti e una parte rialzata con una pedana per creare la zona divani. Il soggiorno ha uno split per il raffrescamento con macchina esterna appesa sulla parete dove c'è il terrazzo. Il bagno è ampio, arredato con lavabo, bidet water, vasca in muratura. E' piastrellato in ugual modo a pavimento e parete. Una camera ha il pavimento in parquet mentre l'altra ha piastrelle come il soggiorno. L'impianto di riscaldamento è autonomo e la caldaia si trova in un locale ricavato nell'autorimessa (sub2). Il balcone è lungo e stretto. L'appartamento è ben tenuto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gasolio

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo sub2

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

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

Stato di manutenzione generale: buono

L'autorimessa si trova al piano terra della palazzina. Si accede con l'auto dal cortile sul prospetto sud ovest e una porta interna collega l'autorimessa direttamente al vano scala condominiale. L'autorimessa è uno spazio molto ampio e dotato di finestre. All'interno dell'autorimessa è stato ricavato un piccolo locale adibito a centrale termica. Questo locale è dotato di finestra. Nonostante questo locale sia presente sin dalla costruzione del fabbricato, non risulta nella pratica edilizia. Successivamente internamente sono stati creati anche dei piccoli setti in muratura per delimitare una doccia. Queste opere non sono conformi alla pratica edilizia. L'impianto elettrico e dei tubi passano esternamente a soffitto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, via della Costituente, 12**

Numero pratica: Licenza Costruzione 64/1043 del 09/11/1973

Intestazione: Cominardi Agostino

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/10/1973

Abitabilità/agibilità in data 26/03/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: sub8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, via della Costituente, 12**

Numero pratica: Licenza Costruzione 64/1043 del 09/11/1973

Intestazione: Cominardi Agostino

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/10/1973

Abitabilità/agibilità in data 26/03/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: sub2

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: sub8.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, via della Costituente, 12**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità in tavolati interni

Regolarizzabili mediante: sanatoria e aggiornamento scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
distribuzione interna	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: sub2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, via della Costituente, 12

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità per presenza tavolati interni

Regolarizzabili mediante: sanatoria e aggiornamento scheda catastale

distribuzione interna pratica unica con appartamento	€ 0,00
--	--------

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: sub8.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, via della Costituente, 12

Identificativo corpo: sub2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, via della Costituente, 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C. n°3 del 10/01/2014 e successive varianti
Zona omogenea:	Residenze mono/bifamiliari o schiere su lotto a media densità (A.3)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 47.3 Residenze mono/bifamiliari o schiere su lotto a media densità (A.3) Definizione I campi dell'adeguamento a3 comprendono tessuti residenziali composti da lotti, a media densità, con tipologie edilizie a villetta mono bi familiare o palazzine su lotto con altezza di due o tre piani localizzate al centro del lotto Obiettivi: - Valorizzare il patrimonio edilizio, - incentivare interventi volti a migliorare l'efficienza energetica - promuovere interventi in grado di migliorare la qualità degli affacci e degli spazi di pertinenza su strada Destinazioni d'uso: - Destinazione d'uso principale: uR - uT limitatamente a uT1 -- Sono ammesse funzioni commerciali al piano terra, uT2 e uT3 - Destinazione d'uso esclusa: uP - uA - uT4 Parametri edilizi e urbanistici - Df = max 0,4 mq/mq - Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m - Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche. - Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m - Rc = 30% - H = 3 piani f.t. + sottotetto in caso di suo recupero ai fini abitativi ai sensi dell'ultimo comma del presente articolo - Sp = 20% della Sf Attuazione degli interventi - Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione e la successiva ricostruzione, con modifica delle linee fondamentali quanto a sagoma, superfici e volumi esistenti, verranno classificati come interventi di nuova costruzione e pertanto dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui sopra. Sono, invece, considerati interventi di ristrutturazione edilizia quelli attuati in sagoma anche mediante parziale demolizione e con il mantenimento del sedime; per questi è ammessa la conservazione e dei parametri edilizi e urbanistici esistenti. Sono ammesse costruzioni a distanza non regolamentare dal

	confine previo convenzionamento tra i confinanti, da rendersi mediante scrittura privata registrata e trascritta presso i pubblici registri immobiliari, fermo restando il rispetto della distanza di fabbricati Df. Sono, inoltre, ammesse costruzioni a confine ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza, solo in corrispondenza del fabbricato esistente, nei limiti della sagoma esistente. Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento A3 sono attuabili attraverso permesso di costruire convenzionato finalizzato alla cessione della parte disciplinata dal Piano dei Servizi. Sono ammessi sopralzi nei limiti degli indici urbanistici di cui sopra di edifici esistenti posti a distanza non regolamentare dai confini o a distanza inferiore a quella prevista nel rapporto distanza altezza dei fabbricati, purché venga rispettata la distanza di cui al D.M. 1444/68 tra pareti finestrate e non venga superato il perimetro esterno dell'edificio esistente per la parte di esso posto a distanza non regolamentare, venga altresì rispettata la distanza da codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche. Il rilascio del permesso di costruire o l'inoltro di DIA è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra le proprietà frontiste interessate, registrata e trascritta. Per gli eventuali lotti liberi compresi nel campo A3 è consentita l'edificazione di nuovi edifici o la sostituzione totale di quelli esistenti nei limiti degli indici urbanistici specificati nel presente articolo. Incentivi volumetrici del 15% sul totale della SLP concessa in applicazione della "regola morfologica" e/o con miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti Nel caso (I) aumento della SLP tramite realizzazione di un piano in più nel caso (II) aumento della SLP tramite ampliamento del corpo di fabbrica con cessione di passaggi e marciapiedi pubblici nel caso (III) accorpamento di più lotti, demolizione e ricostruzione con tipologie innovative i cui spazi condivisi (spazi e servizi comuni non conteggiati nel calcolo complessivo della SLP) (III)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: sub8.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, via della Costituente, 12

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

Identificativo corpo: sub2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, via della Costituente, 12

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Internamente è stata realizzato un locale adibito a centrale termica e una doccia in muratura

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
nuova scheda	€ 800,00
Totale oneri: € 800,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 11/06/1977 al 07/10/2010.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Basciano Giuseppe, in data 11/06/1977, ai nn. 173454/10041; trascritto a , in data 08/07/1977, ai nn. 14334/11836.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 07/10/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di assegnazione - a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 07/10/2010, ai nn. 19562/2010; trascritto a Bergamo, in data 18/10/2010, ai nn. 54263/30668.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: sub8

Dati precedenti relativi ai corpi: sub2

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di SCALEIA BIANCAMARIA contro RUGGERI ALBERTO; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale in data 21/06/2010 ai nn. 432/2010; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2010 ai nn. 38472/7288; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 80000. L'ipoteca è sulla piena proprietà di Ruggeri Alberto

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA SOC. COOP. A RESP. LIM. contro RUGGERI ALBERTO; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Brescia in data 15/10/2010 ai nn. 7696 in data 19/10/2010 ai nn. 54693/10827; Importo ipoteca: € 105000; Importo capitale: € 70951,57; Note: ANNOTAZIONE presentata il 15/06/2016 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 4559 Registro generale n. 26351 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

L'ipoteca è sulla piena proprietà di Ruggeri Alberto (l'Atto di separazione consensuale con assegnazione beni è del 07/10/2010 e trascritto il 18/10/2010)

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro RUGGERI ALBERTO; A rogito di Tribunale di Brescia in data 21/07/2011 ai nn. 5312/2011 in data 08/08/2011 ai nn. 43098/8778; Importo ipoteca: € 235000; Importo capitale: € 244041.38. L'ipoteca è sulla nuda proprietà di Ruggeri Alberto

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. contro RUGGERI ALBERTO e RANZENIGO ANDREINA; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 02/11/2011 ai nn. 4233/2011; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2011 ai nn. 55688/11003; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 86700. . L'ipoteca è sia sulla nuda proprietà che sull'usufrutto

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro RUGGERI ALBERTO; Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 17/01/2022 ai nn. 4914/2222; Iscritto/trascritto a Roma in data 18/01/2022 ai nn. 2533/310; Importo ipoteca: € 1385227.42; Importo capitale: € 692613.71. L'ipoteca è sulla nuda proprietà di Ruggeri Alberto.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub8

Dati precedenti relativi ai corpi: sub2

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico:

Identificativo corpo: sub8

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via della Costituente, 12

Identificativo corpo: sub2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via della Costituente, 12

Spese di gestione condominiale: l'appartamento è all'interno di un immobile di 4 unità che non costituisce condominio. Le spese comuni come pulizie, taglio piante etc.. sono gestite con semplice divisione in accordo tra i proprietari.

Identificativo corpo: sub8

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelli Calepio (BG), via della Costituente, 12

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 250/1000 (appartamento + autorimessa)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: sub2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelli Calepio (BG), via della Costituente, 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'autorimessa è all'interno di un immobile di 4 unità che non costituisce condominio. Le spese comuni come pulizie, taglio piante etc.. sono gestite con semplice divisione in accordo tra i proprietari.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 250/1000 (appartamento + autorimessa)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: sub8

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
		118,00		118,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2025

Zona: E1/Suburbana/CIVIDINO, QUINTANO E ZONA PRODUTTIVA

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): 1250

Identificativo corpo: sub2**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure sono state dedotte dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		45,00		45,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2025

Zona: E1/Suburbana/CIVIDINO, QUINTANO E ZONA PRODUTTIVA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 760

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: sub8****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelli Calepio (BG), via della Costituente, 12****Occupato da usufruttuario****Identificativo corpo: sub2****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelli Calepio (BG), via della Costituente, 12****Occupato da usufruttuario****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima è quello della stima diretta-comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Castelli Calepio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Beni in vendita immobiliare.it

Valori dichiarati di vendita forniti da Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**sub8. Abitazione di tipo civile [A2]****Castelli Calepio (BG), Via San Francesco, 50**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	118,00	€ 1.150,00	€ 135.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.700,00
Valore Finale			€ 135.700,00

sub2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Castelli Calepio (BG), Via San Francesco, 50**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	45,00	€ 650,00	€ 29.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.250,00

Valore Finale	€ 29.250,00
----------------------	--------------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub8	Abitazione di tipo civile [A2]	118,00	€ 135.700,00	€ 135.700,00
sub2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	45,00	€ 29.250,00	€ 29.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2300,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 162.650,00

Valore nuda proprietà € 73.192,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 162.650,00**

Allegato A – Documentazione fotografica

Allegato B – Documentazione catastale

Allegato C – Documentazione comunale

Allegato D – Ispezione ipotecaria

15-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Federica Meloni