



Tribunale di Bergamo



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 10/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi
Codice fiscale: CLMDDM66P10E901D
Studio in: Via Puccini 4 - 24030 Mapello
Telefono: 035-908489
Email: studiogeomcolombi@gmail.com
Pec: davide.matteo.colombi.manzi@geopec.it





Beni in **Verdello (BG)**
Località/Frazione
via Giotto n°11



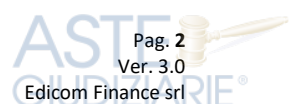
INDICE



Lotto: 001



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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-06-2025 alle 9.50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi

Data nomina: 24-02-2025

Data giuramento: 25-02-2025

Data sopralluogo: 25-03-2025

Cronologia operazioni peritali: La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso Efisystem come obbligatoriamente richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate. Documentazione consegnata allo scrivente: visura catastale per nominativo e Certificazione Notarile ai sensi della legge 302/1998 a firma dott. Notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, completa, alla quale si fa completo riferimento per i vincoli, oneri giuridici e passaggi al ventennio. Trattasi di complesso condominiale denominato San Gennaro a destinazione abitativa con n° 8 abitazioni, n° 8 cantine e n°8 box posto in via Giotto n°11, avente accesso pedonale e carraio dalla Via Giotto n°11 Comune di Verdello. Il CTU, accettato l'incarico in data 24/02/2025, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo. In data 25/03/2025 di essermi recato con il custode presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per la verifica esterna ed interna dell'unità immobiliare mapp. 1874 sub.2 consistente in un'abitazione disposta al piano rialzato e cantina al piano seminterrato, mapp. 2425 sub.5 autorimessa posta al piano terra staccata dall'abitazione. In detta circostanza, sono stati controllati: la suddivisione dei vani, le finiture, il grado e lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, l'occupazione degli immobili ed eseguito il rapporto fotografico sia interno che esterno. Di aver constatato che: gli immobili sub. 2 e 5 sono conformi alle planimetrie catastali. L'immobile sub. 2 è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (ex A.C.E.) In seguito al sopralluogo, per le caratteristiche dell'intero immobile, ritengo opportuno procedere con l'individuazione di un solo lotto (lotto 1 appartamento, cantina e box, indicando il valore e la superficie. - Di essermi recato in data 09/04/2025 presso l'ufficio tecnico del Comune di Verdello per una puntuale verifica delle autorizzazioni edilizie.

Beni in **Verdello (BG)**
via Giotto n°11

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub.2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, via Giotto n°11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in India il 15/11/1977 per l'intera piena proprietà,, foglio 4, particella 1874, subalterno 2, indirizzo via Giotto 11, piano rialzato, comune VERDELLO, categoria A/3, classe 1, consistenza 4, rendita € 227,24

Derivante da: compravendita autenticata nelle firme dal Dott. OMISSIS, Notaio in Bergamo del 28/06/2007 rep. 14779/3605 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 02/07/2007 al n. 24335 di formalità; favore: OMISSIS nato in India il 15/11/1977 per l'intera piena proprietà; contro: OMISSIS nato in India il 08/04/1972 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, OMISSIS nata in India il 23/11/1972 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Confini: L'appartamento confina per due lati con prospetto su parti comuni, per un terzo lato con vano scala comune e proprietà OMISSIS o aventi causa. La cantina confina per un lato con corridoio comune di accesso, per altri due lati con proprietà OMISSIS o aventi causa.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in India il 15/11/1977 per l'intera piena proprietà,, foglio 4, particella 2425, subalterno 5, indirizzo via Giotto 11, piano T, comune VERDELLO, categoria C/6, classe 1, superficie 10, rendita € 18,08

Derivante da: compravendita autenticata nelle firme dal Dott. OMISSIS, Notaio in Bergamo del 28/06/2007 rep. 14779/3605 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 02/07/2007 al n. 24335 di formalità; favore: OMISSIS nato in India il 15/11/1977 per l'intera piena proprietà; contro: OMISSIS nato in India il 08/04/1972 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, OMISSIS nata in India il 23/11/1972 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Confini: L'autorimessa confina per un lato con proprietà OMISSIS o aventi causa, per un secondo e terzo lato con proprietà OMISSIS o aventi causa, per un quarto lato con spazio di manovra comune.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona, con traffico locale è caratterizzata da un'edilizia con residenze continue ed isolate, ville bifamiliari, multipiano di varie epoche. E' inserita in un contesto prettamente residenziale ed è servito da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è periferica rispetto al centro cittadino e a margine della zona agricola. I mappali 1874 e 2425 sono inseriti nel P.G.T. come: R1 – Ambiti a prevalente destinazione residenziale da consolidare o riqualificare – Art. 35 Incluso nell'abitazione tutti i diritti, gli accessori, le accensioni e le pertinenze. L'area di pertinenza del fabbricato è adibita in parte a corsello pedonale e in parte a corsello per l'ingresso carrale esclusivo al complesso condominiale. Servizi: I quartieri

residenziali sono progettati per rispondere alle esigenze quotidiane degli abitanti, offrendo servizi come scuole, negozi, e aree verdi. Sono spesso autosufficienti per i servizi di base, riducendo la necessità di spostamenti frequenti. Localizzazione: Queste aree si collocano principalmente in zone periferiche o semi-centrali, a volte vicino a zone agricole o in contesti urbani consolidati. La localizzazione può essere strategica, con buoni collegamenti al centro cittadino. Aspetti urbanistici: Pianificazione: I quartieri residenziali sono spesso inclusi nei piani urbanistici come aree da consolidare o riqualificare, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita e la sostenibilità.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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 **Appartamento e cantina sub.2**

La proprietà pignorata è compresa in un complesso condominiale residenziale denominato San Gennaro di quattro piani fuori terra compreso il piano rialzato, piano seminterrato e corsello comune per il passaggio pedonale e carrabile ai box.

Costituito da n°8 appartamenti, n°8 cantine, corsello comune, n°8 box distaccati al piano terra che identificano l'intero complesso posto in via via Giotto n°11 in periferia del paese di Verdello.

Confina l'abitazione per due lati con prospetto su parti comuni, per un terzo lato con vano scala comune e altra proprietà.

La cantina confina per un lato con corridoio comune di accesso, per altri due lati con altra proprietà.

La cantina confina per un lato con corridoio comune di accesso, per altri due lati con altra proprietà.

Dalla distinta dall'Amministratore del condominio dott.ssa OMISSIS le spese condominiali annuali dell'appartamento oggetto di procedura esecutiva nella quota proporzionale di 76/1000 sulle parti comuni ammonta ad Euro 3.314,30

Il sistema di costruzione è rappresentato da una struttura a telaio in calcestruzzo armato con elementi verticali costituiti da pilastri ed elementi orizzontali formati da travi e solai in latero cemento. Murature perimetrali in laterizio intonacate esternamente con intonaco cementizio tinteggiato e rivestimento parziale in ceramica. La copertura risulta formata da falde inclinate in latero-cemento e manto di copertura in tegole, camini prefabbricati e lattoneria in rame con pluviali in rame. L'area esclusiva è recintata con muri retti in c.a. e barriera in tralicci di cemento, rete metallica, impianto citofonico.

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali sono in porfido, mentre i percorsi carrabili sono in cemento.

Porta d'ingresso condominiale in ferro con specchiature in vetro come pure finestroni vano scala. Scala costruita in opera e rivestita in pietra liscia con barriera parapetto in ferro verniciata a maglia semplice, serramenti vano scala in ferro verniciato con vetro semplice, pareti e soffitto a intonaco civile tinteggiato.

Il piano seminterrato destinato a cantine, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti divisorie in blocchi di c.l.s. intonacati e porte in legno.

Abitazione sub. 2 piano rialzato

Cucina, soggiorno, disimpegno notte, bagno, camera da letto.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale per l'abitazione al piano rialzato di mq. 59,95 circa. Cantina al piano seminterrato di mq. 5,00 circa.

I pavimenti delle zone giorno, dei bagni e delle camere sono in graniglia fatta di cemento e frammenti di pietra. Il bagno è rivestito con piastrelle ceramiche, in tutte le altre stanze le pareti sono finite con intonaco al civile.

Le finestre presentano infissi in legno con vetro semplice e tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno bianche con inserti in vetro.

Impianto idrico-sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda in cucina e nel bagno; sanitari in ce-

ramica con rubinetteria normale in acciaio inox: lavabo, vaso water, vasca, attacchi della lavatrice sono nella cucina.

Impianto elettrico normale eseguito sottotraccia con punti luce a soffitto e a parete. Impianto antenna TV, impianto citofonico e impianto telefonico. Le finiture e il grado di manutenzione dell'edificio è da correlarsi al periodo di costruzione dello stesso.

L'unità immobiliare è allacciata a tutte le utenze primarie, compresa fognatura, acquedotto, gas-metano ed energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas metano di rete con caloriferi in ghisa e caldaia pensile posizionata in cucina.

Condizioni generali dell'unità: sufficiente, necessita di manutenzione straordinaria specie per i serramenti.

Cantina piano seminterrato

Presenta pavimento in battuto di cemento, pareti divisorie in blocchi di c.l.s. intonacati e porte in legno.

Box sub. 5 piano terra

Posto al piano terra distaccato dall'immobile principale (abitazione), con accesso carraio da via Giotto n°11.

Box singolo con pavimenti in piastrelle di ceramica, basculante in ferro. Superficie lorda complessiva di circa mq 11,27. Condizioni Generali dell'unità: sufficiente

Superficie complessiva di circa mq **64,95**

E' posto al piano: rialzato

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo, l'immobile si trova in sufficiente condizioni di manutenzione e conservazione, si denota la presenza di persone.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione straordinaria. Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficienti.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 8
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 605**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di casa ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/06/1959 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub.2.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, via Giotto n°11**

Su richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Verdello, il tecnico è stato in grado di reperire i soli documenti relativi alla licenza di costruzione, l'abitabilità e il collaudo statico dell'immobile ad uso residenziale. Gli elaborati grafici non sono stati reperiti.

Per il fabbricato staccato dall'abitazione ad uso box, l'ufficio non è stato in grado di fornire alcun documento.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub.2.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, via Giotto n°11**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	n°46 del 19 dicembre 2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento e cantina sub.2.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, via Giotto n°11**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a tribunale di Bergamo in data 02/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina sub.2

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: Appartamento e cantina sub.2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Giotto n°11

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: Dalla distinta dell'amministratore OMISSIS Amministrazione immobili, il debito per le spese di esercizio ordinario a carico del sig. OMISSIS ammonta ad euro 3.314,30.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 76,00

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: Appartamento e cantina sub.2

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	59,95	1,00	59,95
cantiina	sup reale netta	5,00	0,33	1,65
		64,95		61,60

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

Accessori:

Appartamento e cantina sub.2

1. Box singolo

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 11,27 mq

Valore a corpo: € 8000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Altro sig. OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 13/12/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

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

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo. Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso, valori opportunamente adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché della grave crisi che ha colpito il territorio, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della presente procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Bergamo, catasto di Bergamo;

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2024.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'esecutato le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Verdello.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento e cantina sub.2. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo Verdello (BG), via Giotto n°11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	59,95	€ 700,00	€ 41.965,00
cantiina	1,65	€ 700,00	€ 1.155,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.120,00
detrazione di € 120.00			€ -120,00
Valore Finale			€ 43.000,00
Valore corpo			€ 43.000,00
Valore accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 51.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento e cantina sub.2	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	61,60	€ 51.000,00	€ 51.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 45.900,00

Valore diritto e quota € 45.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 45.900,00

Allegati

1. licenze edilizie;
2. strumento urbanistico P.G.T.
3. documentazione fotografica

09-04-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Davide Matteo Colombi Manzi