



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 138/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: ING Roberto Bosio
Codice fiscale: BSORRT66E13D150Q
Studio in: VIA BASCHENIS 7 - BERGAMO
Email: bosio.roberto@live.it
Pec: roberto.bosio@ingpec.eu



Beni in **Spirano (BG)**
Località/Frazione
Via Bloch 15C

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento	5
Corpo: Box	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento	6
Corpo: Box	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Appartamento	10
Corpo: Box	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Appartamento	11
Corpo: Box	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: Appartamento	12
Corpo: Box	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Appartamento	13
Corpo: Box	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Appartamento	13
Corpo: Box	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Appartamento	14
Corpo: Box	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
Corpo: Appartamento	16

Corpo: Box.....	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adegamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2025 alle 10.45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: ING Roberto Bosio

Data nomina: 26-05-2025

Data giuramento: 29-05-2025

Data sopralluogo: 19-06-2025

Cronologia operazioni peritali: 26-06-2025 Verifiche pratiche edilizie presso ufficio Tecnico di Spirano

Beni in **Spirano (BG)**
Via Bloch 15C

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bloch 15C

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FERRO Giuseppina, foglio 8, particella 4666, subalterno 9, indirizzo Via Bloch n. 15C, piano 1 - 2, comune Spirano, categoria A2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 64 mq, rendita€ 325,37

Derivante da: costituzione del 07.06.2006, già ente urbano NCT foglio 9, particella 4666, già particelle 4490 — 4491 — 4494

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

Confini: da nord in senso orario: sub 14, sub 10, sub 7

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bloch 15C

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FERRO Giuseppina, foglio 8, particella 4666, subalterno 36, indirizzo Via Bloch n. 15C, piano S1, comune Spirano, categoria C6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie totale 17 mq, rendita€ 26,03

Derivante da: costituzione del 07.06.2006, già ente urbano NCT foglio 9, particella 4666, già particelle 4490 — 4491 — 4494

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

Confini: da nord in senso orario: sub 1, sub 37, sub1

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale 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: scuole, negozi alimentari, bar, ristoranti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 14 km.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio Al Serio 16 km, fermata autobus 250 m, stazione dei treni ad Arcene 7,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

appartamento con ingresso al piano primo del complesso condominiale; l'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, vano letto e balcone, con annesso locale sottotetto con altezza variabile da m 1.36 a m 2.83, cui si accede da scala interna esclusiva, confinante con parti comuni ed unità immobiliari

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: 1 e 2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15C; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.74

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in buone condizioni

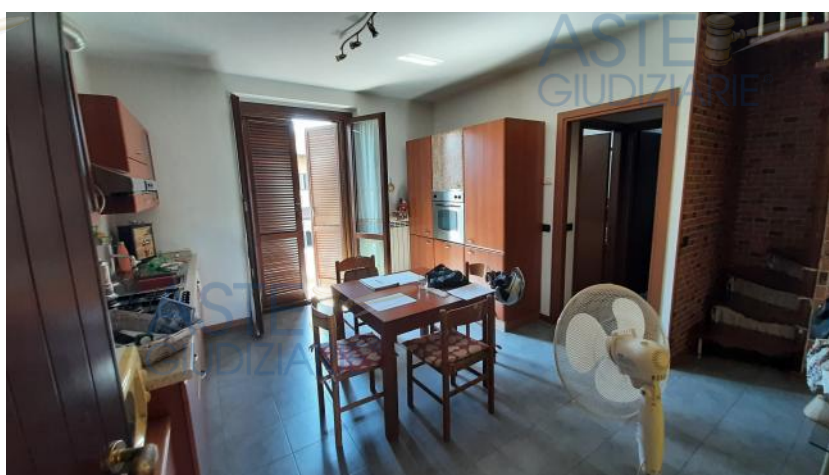
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: singola e doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in grès o ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: impianto certificato secondo la L. 46/90

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI

Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano autonoma e caloriferi
Stato impianto	buono
Potenza nominale	26 kw al focolare
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
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





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

box auto con altezza di m. 2.50, posto al piano S1 condominiale cui si accede sia da rampa carrabile che tramite sala pedonale esterna

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15C; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in buone condizioni

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: saracinesca basculante materiale: lamiera zincata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: in canalette esterne tensione: 220V condizioni: buone conformità: impianto certificato secondo la L. 46/90

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bloch 15C

Numero pratica: DIA 70/2024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori

Per lavori: realizzazione del complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/2004 al n. di prot. 8179

Abitabilità/agibilità in data 06/07/2006 al n. di prot. 7400

NOTE: data e protocollo dell'agibilità corrispondono alla richiesta fatta dal costruttore. L'agibilità è stata richiesta e come da normativa e vige il silenzio assenso da parte del comune essendo quindi sufficiente la richiesta fatta

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bloch 15C

Numero pratica: DIA 70/2024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori

Per lavori: realizzazione del complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/2004 al n. di prot. 8179

Abitabilità/agibilità in data 06/07/2006 al n. di prot. 7400

NOTE: data e protocollo dell'agibilità corrispondono alla richiesta fatta dal costruttore. L'agibilità è stata richiesta e come da normativa e vige il silenzio assenso da parte del comune essendo quindi sufficiente la richiesta fatta

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bloch 15C

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

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bloch 15C

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bloch 15C

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del consiglio comunale n. 3 del 16/02/2012
Zona omogenea:	art. 33 Ambito 10 PIANI ATTUATIVI IN CORSO O CON CONVENZIONE SCADUTA
Norme tecniche di attuazione:	art. 33 Ambito 10 PIANI ATTUATIVI IN CORSO O CON CONVENZIONE SCADUTA
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:	indice definito da convenzione in fase di costruzione dell'intero complesso residenziale, relativa ai volumi
Rapporto di copertura:	indice definito da convenzione in fase di costruzione dell'intero complesso residenziale, relativa ai volumi
Altezza massima ammessa:	indice definito da convenzione in fase di costruzione dell'intero complesso residenziale, relativa ai volumi
Volume massimo ammesso:	indice definito da convenzione in fase di costruzione dell'intero complesso residenziale, relativa ai volumi
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bloch 15C

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del consiglio comunale n. 3 del 16/02/2012
Zona omogenea:	art. 33 Ambito 10 PIANI ATTUATIVI IN CORSO O CON CONVENZIONE SCADUTA
Norme tecniche di attuazione:	art. 33 Ambito 10 PIANI ATTUATIVI IN CORSO O CON CONVENZIONE SCADUTA
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:	indice definito da convenzione in fase di costruzione dell'intero complesso residenziale, relativa ai volumi
Rapporto di copertura:	indice definito da convenzione in fase di costruzione dell'intero complesso residenziale, relativa ai volumi
Altezza massima ammessa:	indice definito da convenzione in fase di costruzione dell'intero complesso residenziale, relativa ai volumi

Volume massimo ammesso:	indice definito da convenzione in fase di costruzione dell'intero complesso residenziale, relativa ai volumi
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: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bloch 15C

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Catastalmente identificato in via Bloch al. SN, l'immobile è di fatto in via Bloch al n. 15C

Regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da fare al Catasto dei fabbricati

Descrizione delle opere da aggiornare: visura catastale

variazione toponomastica	€ 0,00
--------------------------	--------

Note: Gli adeguamenti catastali sono effettuati dall'Esperto Stimatore come da mandato del GE e sono a carico della procedura. Vengono quindi contabilizzate a zero non dovendo essere detratte dal valore dell'immobile per la vendita Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale ad avvenuta registrazione del Catasto delle pratiche inviate dall'Esperto Stimatore. La conformità catastale iniziale è stata corretta dall'Esperto Stimatore

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

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bloch 15C

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Catastalmente identificato in via Bloch al. SN, l'immobile è di fatto in via Bloch al n. 15C

Regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da fare al Catasto dei fabbricati

Descrizione delle opere da aggiornare: visura catastale

variazione toponomastica	€ 0,00
--------------------------	--------

Note: Gli adeguamenti catastali sono effettuati dall'Esperto Stimatore come da mandato del GE e sono a carico della procedura. Vengono quindi contabilizzate a zero non dovendo essere detratte dal valore dell'immobile per la vendita Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale ad avvenuta registrazione del Catasto delle pratiche inviate dall'Esperto Stimatore. La conformità catastale iniziale è stata corretta dall'Esperto Stimatore

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/02/2008. In forza di acquisto per 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 28/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di acquisto per 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **28/02/2008**. In forza di acquisto per 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 28/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di acquisto per 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

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/02/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 288.000,00; Importo capitale: € 160.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/02/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 288.000,00; Importo capitale: € 160.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spirano (BG), Via Bloch 15C

Dalle indagini fatte non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spirano (BG), Via Bloch 15C

Dalle indagini fatte non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo:** Appartamento**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spirano (BG), Via Bloch 15C****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 617.**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:** 0.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ne**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:** nessun vincolo emerso dalle indagini fatte**Avvertenze ulteriori:** nulla è emerso dalle indagini fatte**Identificativo corpo:** Box**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spirano (BG), Via Bloch 15C****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** tutte le spese sono allocate all'appartamento.**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:** 0.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no**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:** nessun vincolo emerso dalle indagini fatte**Avvertenze ulteriori:** nulla è emerso dalle indagini fatte**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento pino	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
1 balcone	sup lorda di pavimento	11,00	0,33	3,63
sottotetto	sup lorda di pavimento	43,00	0,50	21,50
		97,00		68,13

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: Il semestre 2024

Zona: Spirano zona residenziale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 920

Identificativo corpo: Box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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: Il semestre 2024

Zona: Spirano zona residenziale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 550

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spirano (BG), Via Bloch 15C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spirano (BG), Via Bloch 15C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili. Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato. Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura in-terno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori così come di seguito indicati, con la precisazione che per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente", secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie del Tribunale di Bergamo come riportato al punto 9.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Spirano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Subito.it,
Immobiliare.it
OMI.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]
Spirano (BG), Via Bloch 15C

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.317,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento pino 1	43,00	€ 900,00	€ 38.700,00
balcone	3,63	€ 900,00	€ 3.267,00
sottotetto	21,50	€ 900,00	€ 19.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.317,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 61.317,00
Valore corpo			€ 61.317,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.317,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Spirano (BG), Via Bloch 15C

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 11.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	16,00	€ 500,00	€ 8.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 11.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.000,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 9.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo	68,13	€ 61.317,00	€ 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

	civile [A2]			
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 9.500,00	€ 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 10.622,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 60.194,45

Valore diritto e quota

€ 0

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 60.194,45

10-07-2025

L'Esperto alla stima
ING Roberto Bosio

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®