

INDICE**Lotto: 001 - abitazione**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	11
Corpo: A.....	11
2. DESCRIZIONE.....	11
DESCRIZIONE GENERALE.....	11
Corpo: A.....	11
3. PRATICHE EDILIZIE.....	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	13
Corpo: A.....	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	13
Corpo: A.....	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	13
Corpo: A.....	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	13
Corpo:.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	14
Corpo: A.....	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	14
Corpo: A.....	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	15
11. STATO DI POSSESSO.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	15
Criterio di stima.....	15
Fonti d'informazione.....	15
Valutazione corpi.....	15
Adegamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	17
Corpo: B.....	17

2. DESCRIZIONE.....	17
DESCRIZIONE GENERALE.....	17
Corpo: B.....	17
3. PRATICHE EDILIZIE.....	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	18
Corpo: B.....	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	18
Corpo: B.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	19
Corpo: B.....	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	19
Corpo:.....	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20
Corpo: B.....	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	20
Corpo: B.....	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	20
11. STATO DI POSSESSO.....	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	21
Criterio di stima.....	21
Fonti d'informazione.....	21
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	23
Corpo: C.....	23
2. DESCRIZIONE.....	23
DESCRIZIONE GENERALE.....	23
Corpo: C.....	23
3. PRATICHE EDILIZIE.....	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	24
Corpo: C.....	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	25
Corpo: C.....	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	25

Corpo: C.....	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	25
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	26
Corpo: C.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	26
Corpo: C.....	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	26
11. STATO DI POSSESSO.....	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	27
Criterio di stima.....	27
Fonti d'informazione.....	27
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28

Lotto: 002 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	11
Corpo: A.....	11
2. DESCRIZIONE.....	11
DESCRIZIONE GENERALE.....	11
Corpo: A.....	11
3. PRATICHE EDILIZIE.....	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	13
Corpo: A.....	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	13
Corpo: A.....	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	13
Corpo: A.....	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	13
Corpo:.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	14
Corpo: A.....	14

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	14
Corpo: A.....	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	15
11. STATO DI POSSESSO.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	15
Criterio di stima.....	15
Fonti d'informazione.....	15
Valutazione corpi.....	15
Adegamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	17
Corpo: B.....	17
2. DESCRIZIONE.....	17
DESCRIZIONE GENERALE.....	17
Corpo: B.....	17
3. PRATICHE EDILIZIE.....	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	18
Corpo: B.....	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	18
Corpo: B.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	19
Corpo: B.....	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	19
Corpo:.....	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20
Corpo: B.....	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	20
Corpo: B.....	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	20
11. STATO DI POSSESSO.....	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	21
Criterio di stima.....	21
Fonti d'informazione.....	21
Valutazione corpi.....	21
Adegamenti e correzioni della stima.....	22

Prezzo base d'asta del lotto.....	22
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	23
Corpo: C.....	23
2. DESCRIZIONE.....	23
DESCRIZIONE GENERALE.....	23
Corpo: C.....	23
3. PRATICHE EDILIZIE.....	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	24
Corpo: C.....	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	25
Corpo: C.....	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	25
Corpo: C.....	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	25
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	26
Corpo: C.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	26
Corpo: C.....	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	26
11. STATO DI POSSESSO.....	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	27
Criterio di stima.....	27
Fonti d'informazione.....	27
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28

Lotto: 003 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	11
Corpo: A.....	11
2. DESCRIZIONE.....	11
DESCRIZIONE GENERALE.....	11
Corpo: A.....	11

3. PRATICHE EDILIZIE.....	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	13
Corpo: A.....	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	13
Corpo: A.....	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	13
Corpo: A.....	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	13
Corpo:.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	14
Corpo: A.....	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	14
Corpo: A.....	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	15
11. STATO DI POSSESSO.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	15
Criterio di stima.....	15
Fonti d'informazione.....	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	17
Corpo: B.....	17
2. DESCRIZIONE.....	17
DESCRIZIONE GENERALE.....	17
Corpo: B.....	17
3. PRATICHE EDILIZIE.....	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	18
Corpo: B.....	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	18
Corpo: B.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	19
Corpo: B.....	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	19
Corpo:.....	19

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20
Corpo: B.....	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	20
Corpo: B.....	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	20
11. STATO DI POSSESSO.....	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	21
Criterio di stima.....	21
Fonti d'informazione.....	21
Valutazione corpi.....	21
Adegualiamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	23
Corpo: C.....	23
2. DESCRIZIONE.....	23
DESCRIZIONE GENERALE.....	23
Corpo: C.....	23
3. PRATICHE EDILIZIE.....	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	24
Corpo: C.....	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	25
Corpo: C.....	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	25
Corpo: C.....	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	25
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	26
Corpo: C.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	26
Corpo: C.....	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	26
11. STATO DI POSSESSO.....	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	27
Criterio di stima.....	27

Fonti d'informazione.....	27
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28

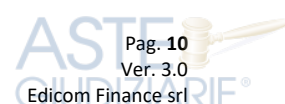


INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2025 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari
Data nomina: 01-07-2025
Data giuramento: 06-07-2025
Data sopralluogo: 18-07-2025
Cronologia operazioni peritali: 17-07-2025 catasto e conservatoria, 18-07-2025 sopralluogo congiunto con custode Almenno San Bartolomeo, 02-09-2025 accesso atti comune di Almenno San Bartolomeo.



Beni in **Almenno San Bartolomeo (BG)**
Località/Frazione **contrada Canova**
via Canova 22

Lotto: 001 - abitazione**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Canova, via Canova 22****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 12, particella 1633, subalterno 701, indirizzo via Canova 22, piano T, comune Almenno San Bartolomeo, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 48 mq (43), rendita € 144,61

Confini: ad ovest con affaccio su area comune, a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con vano scala comune.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: sì**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Canova n. 22 nel borgo della contrada Canova ad Almenno San Bartolomeo, al piano terra in una piccola palazzina all'interno del borgo, a destinazione residenziale, di tre piani fuori terra, in zona pedemontana di buon interesse paesaggistico ad Almenno San Bartolomeo, in piccolo borgo isolato ma ben collegato al resto del paese. I prospetti esterni molto semplici dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde. L'unità immobiliare residenziale è accessibile direttamente dalla via comunale tramite passaggio pedonale e carrale comune ad altre proprietà limitrofe, lato ovest.

Caratteristiche zona: suburbana normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** buon interesse paesaggistico.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale con affaccio unico ad ovest, al piano terra di una piccola palazzina residenziale di tre piani fuori terra. Completa la proprietà un'area antistante di pertinenza, parzialmente asservita di fatto da passaggio ad altre proprietà limitrofe senza soluzione di continuità con l'accesso carrabile pedonale comune.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

unico vano monolocale con angolo cottura, disimpegno, un bagno, area esterna.

I pavimenti sono in piastrelle di medio formato in tutti i locali.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato e con rivestimento in piastrelle in bagno e angolo cottura.

I soffitti sono con travi e assito in legno a vista.

I serramenti dell'abitazione sono in legno con vetrocamera, muniti di scuri in legno.

L'ingresso dell'abitazione è con portoncino in legno; le porte interne sono in tamburato.

Il bagno è attrezzato con lavandino, sanitari in ceramica a terra e box doccia.

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione discreto, con i prospetti esterni in stato mediocre.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaietta e termosifoni
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 24/2004

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edificio residenziale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 23/06/2004 al n. di prot.

NOTE: edificio di antica formazione, ante 1967

Numero pratica: 586/2005 e successive varianti.

Tipo pratica: autorizzazione paesistica

Per lavori: realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 26/04/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Canova, via Canova 22

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Canova, via Canova 22

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	A - ambiti urbani di antica formazione -vincolo paesistico "bellezze d'insieme"
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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Canova, via Canova 22

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

6.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2012 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2012 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/2013 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2014 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2015 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Bartolomeo (BG), via Canova 22

no

Spese di gestione condominiale:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area esterna	superf. esterna lorda	40,00	0,10	4,00
abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
		86,00		50,00

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:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Almenno San Bartolomeo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00 / 1200,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Almenno San Bartolomeo (BG), via Canova 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
area esterna	4,00	€ 950,00	€ 3.800,00
abitazione piano terra	46,00	€ 950,00	€ 43.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.500,00
Valore Finale			€ 47.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore corpo	€ 47.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 47.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	50,00	€ 47.500,00	€ 47.500,00

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.425,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 46.075,00

Valore diritto e quota € 46.075,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.075,00





Lotto: 002 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Canova, via Canova 22

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, foglio 12, particella 1633, subalterno 702, indirizzo via Canova 22, piano 1, comune Almenno San Bartolomeo, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 42 mq (42), rendita € 144,61

Confini: ad ovest con affaccio su area comune, a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con vano scala comune.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in via Canova n. 22 nel borgo della contrada Canova ad Almenno San Bartolomeo, al piano primo in una piccola palazzina all'interno del borgo, a destinazione residenziale, di tre piani fuori terra, in zona pedemontana di buon interesse paesaggistico ad Almenno San Bartolomeo, in piccolo borgo isolato ma ben collegato al resto del paese. I prospetti esterni molto semplici dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde. L'unità immobiliare residenziale è accessibile dalla via comunale tramite cortile comune lato est, direttamente dalla scala condominiale.

Caratteristiche zona: suburbana normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: buon interesse paesaggistico.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo B**

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale con affaccio unico ad ovest, al piano primo di una piccola palazzina residenziale di tre piani fuori terra.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

unico vano monolocale con angolo cottura, disimpegno, un bagno, area esterna.

I pavimenti sono in piastrelle di medio formato in tutti i locali.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato e con rivestimento in piastrelle in bagno e angolo cottura.

I soffitti sono con travi e assito in legno a vista.

I serramenti dell'abitazione sono in legno con vetrocamera, muniti di scuri in legno.

L'ingresso dell'abitazione è con porta semplice in legno; le porte interne sono in tamburato.

Il bagno è attrezzato con lavandino, sanitari in ceramica a terra e box doccia.

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione discreto, con i prospetti esterni in stato mediocre.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaietta e termosifoni
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 24/2004

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edificio residenziale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 23/06/2004 al n. di prot.

NOTE: edificio di antica formazione, ante 1967

Numero pratica: 586/2005 e successive varianti.

Tipo pratica: autorizzazione paesistica

Per lavori: realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 26/04/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Canova, via Canova 22

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Canova, via Canova 22**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	A - ambiti urbani di antica formazione -vincolo paesistico "bellezze d'insieme"
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: B.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Canova, via Canova 22**

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

6.**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: OMISSIS 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2012 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2012 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/2013 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2014 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2015 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Bartolomeo (BG), via Canova 22
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
		46,00		46,00

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Almenno San Bartolomeo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00 / 1200,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo economico [A3]

Almenno San Bartolomeo (BG), via Canova 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano terra	46,00	€ 950,00	€ 43.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.700,00
Valore Finale			€ 43.700,00
Valore corpo			€ 43.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo economico [A3]	46,00	€ 43.700,00	€ 43.700,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.311,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 42.389,00

Valore diritto e quota € 42.389,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.389,00





Lotto: 003 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Canova, via Canova 22

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, foglio 12, particella 1633, subalterno 703, indirizzo via Canova 22, piano 2, comune Almenno San Bartolomeo, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 40 mq (40), rendita € 144,61

Confini: ad ovest con affaccio su area comune, a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con vano scala comune.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in via Canova n. 22 nel borgo della contrada Canova ad Almenno San Bartolomeo, al piano secondo in una piccola palazzina all'interno del borgo, a destinazione residenziale, di tre piani fuori terra, in zona pedemontana di buon interesse paesaggistico ad Almenno San Bartolomeo, in piccolo borgo isolato ma ben collegato al resto del paese. I prospetti esterni molto semplici dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde. L'unità immobiliare residenziale è accessibile dalla via comunale tramite cortile comune lato est, direttamente dalla scala condominiale.

Caratteristiche zona: suburbana normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: buon interesse paesaggistico.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo C**

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale con affaccio unico ad ovest, al piano secondo di una piccola palazzina residenziale di tre piani fuori terra.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

unico vano monolocale con angolo cottura, disimpegno, un bagno, area esterna. il vano è ripartito con un divisorio d'arredo.

I pavimenti sono in piastrelle di medio formato in tutti i locali.

Le pareti interne sono finite a intonaco tintecciato e con rivestimento in piastrelle in bagno e angolo cottura.

I soffitti sono a falde inclinate con travi e assito in legno a vista.

I serramenti dell'abitazione sono in legno con vetrocamera, muniti di scuri in legno.

L'ingresso dell'abitazione è con porta semplice in legno; le porte interne sono in tamburato.

Il bagno è attrezzato con lavandino, sanitari in ceramica a terra e box doccia.

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. h media circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione discreto, con i prospetti esterni in stato mediocre.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaietta e termosifoni
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 24/2004

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edificio residenziale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 23/06/2004 al n. di prot.

NOTE: edificio di antica formazione, ante 1967

Numero pratica: 586/2005 e successive varianti.

Tipo pratica: autorizzazione paesistica

Per lavori: realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 26/04/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Canova, via Canova 22

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Canova, via Canova 22

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	A - ambiti urbani di antica formazione -vincolo paesistico "bellezze d'insieme"
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: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: contrada Canova, via Canova 22

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

6.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2012 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/10/2012 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/2013 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2014 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2015 ai nn. OMISSIS.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2021 ai

nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Bartolomeo (BG), via Canova 22
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: C

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
		46,00		46,00

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Almenno San Bartolomeo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00 / 1200,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**C. Abitazione di tipo economico [A3]**

Almenno San Bartolomeo (BG), via Canova 22

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	46,00	€ 950,00	€ 43.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.700,00
Valore Finale			€ 43.700,00
Valore corpo			€ 43.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Abitazione di tipo economico [A3]	46,00	€ 43.700,00	€ 43.700,00



12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 1.311,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

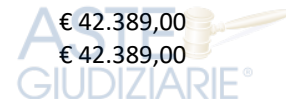
Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 42.389,00

Valore diritto e quota

€ 42.389,00



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

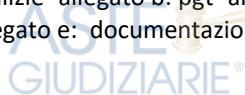
€ 42.389,00



Allegati

- allegato a: autorizzazioni edilizie- allegato b: pgt- allegato c: visure e schede planimetriche catastali- allegato d: planimetrie stato di fatto- allegato e: documentazione fotografica

08-09-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Ferrari

