



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 156/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava
Codice fiscale: NVAVTR69T06A246P
Studio in: Via Baioni 23/b - 24123 Bergamo
Telefono: 035667882
Email: info@studiotecniconava.it
Pec: vittorio.nava@geopec.it



Beni in **Valbondione (BG)**
Località/Frazione
Via Curò, 5

INDICE

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con posto auto scoperto

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-10-2025 alle 09:10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava

Data nomina: 30-04-2025

Data giuramento: 05-05-2025

Data sopralluogo: 17-06-2025

Cronologia operazioni peritali:

1. Accesso al portale SISTER per reperimento visura catastale e planimetrie catastali in data 05/05/2025.
2. Richiesto certificati anagrafici e estratto di matrimonio in data 07/05/2025.
3. Accesso al portale SISTER per reperimento visura ipotecaria in data 08/05/2025.
4. Richiesta di accesso agli atti in comune di Valbondione (BG) in data 08/05/2025.
5. Sopralluogo con custode in data 17/06/2025.
6. Accesso presso Ufficio Tecnico del comune di Valbondione (BG) per presa visione atti amministrativi in data 17/06/2025.
7. Richiesto documentazione spese condominiali all'amministratore di condominio in data 02/07/2025.



Beni in **Valbondione (BG)**
Via Curò, 5



Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con posto auto scoperto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione con posto auto scoperto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Curò, 5

Note: L'abitazione è di tipo civile e, vista la conformazione della stessa, si ritiene che non possa essere suddivisa in più lotti.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS nata a [redacted] C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2 2. OMISSIS nato a [redacted] C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2, foglio 45, particella 2297, subalterno 31, scheda catastale Scheda del 02/04/2001 Prot. T305767, indirizzo Via Curò, 5, piano 1° - 2°, comune Valbondione (BG) - Sez. Urb. BO, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 50 mq, rendita € 187,22

Derivante da: COSTITUZIONE del 02/04/2001 Pratica n. 93788 in atti dal 02/04/2001 COSTITUZIONE (n. 914.1/2001)

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

I millesimi generali di proprietà sono 17,09

I millesimi di proprietà della Palazzina 1149,76

Confini: L'appartamento al piano primo confina, a partire da nord/est con affaccio su verde privato, a sud/est in parte verso altra u.i. sub.32 e in parte verso bene comune, a sud/ovest in parte con affaccio su verde privato e in parte verso altra u.i. sub.30 e a nord/ovest con affaccio su verde privato. Il sottotetto al piano secondo confina, a partire da nord/est con affaccio su verde privato, a sud/est in parte verso altra u.i. sub.32 e in parte verso bene comune, a sud/ovest in parte con affaccio su verde privato e in parte verso altra u.i. sub.30 e a nord/ovest con affaccio su verde privato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS nata a [redacted] C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2 2. OMISSIS nata a [redacted] C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2, foglio 45, particella 3676,

subalterno 48, scheda catastale Scheda del 02/04/2001 Prot. T305769, indirizzo Via Curò, 5, piano Terra, comune Valbondione (BG) Sez. Urb. BO, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 11,88

Derivante da: COSTITUZIONE del 02/04/2001 Pratica n. 93788 in atti dal 02/04/2001 COSTITUZIONE (n. 914.1/2001)

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

I millesimi generali di proprietà sono 1,04

Confini: Partendo da nord in senso orario con il sub.49, a est con la particella 3676, a sud con il sub.47 e a ovest con il sub.701 bene comune non censibile.

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

I dati catastali corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato in via Curò n.5 nel territorio del comune di Valbondione (BG) in posizione montana prealpina e dista circa 54 Km da Bergamo, capoluogo di provincia. Il comune di Valbondione conta circa 638 abitanti ed è situato in zona montana su una superficie di 96 Km² con una densità abitativa di circa 10 abitanti/km² ad una quota di 900 mt s.l.m. La zona dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare è periferica e a carattere residenziale soprattutto di villeggiatura, con un tessuto urbano fornito di negozi e servizi di prima necessità.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola elementare e media (Buona), Negozi di prima necessità (Buona), Farmacia (Buona), Ufficio postale (Buona), Ospedale di Piario (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comuni di Gromo e Clusone.

Attrazioni paesaggistiche: Cascate del Serio, Borgo di Malsana.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Lorenzo.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico locale linea S60A

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione con posto auto scoperto**

L'immobile è situato in via Curò n.5 in posizione periferica rispetto al centro del Comune di Valbondione (BG) e fa parte di un complesso immobiliare a schiera (villini) edificato prevalentemente a scopo turistico e costituito da molteplici corpi di fabbrica.

L'appartamento è disposto su due piani (primo e sottotetto) al quale si accede tramite vialetti interni articolati tra le varie palazzine, ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno di accesso al bagno e da un balcone. L'accesso al sottotetto, destinato a zona notte, avviene tramite una scala a chiocciola posizionata nel soggiorno. Il posto auto scoperto si trova nel cortile comune al piano terra che dà accesso a tutti gli edifici costituenti il complesso immobiliare.

L'appartamento si trova in buono stato conservativo anche se ci sono alcune componenti delle finiture da normalizzare.

Lo stato conservativo delle parti esterne del fabbricato risulta buono per quanto riguarda le facciate e il tetto, mentre le parti in legno necessitano di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **74,35**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso immobiliare a schiera suddiviso in più corpi di fabbrica. L'edificio nel quale è ubicato è costituito da tre piani fuori terra è situato in posizione periferica rispetto al centro abitato del comune di Valbondione.

La facciata è intonacata e di color giallo tenue, con balconi costruiti con struttura in legno come anche le barriere. Il tetto è a falde spioventi, anch'esso con struttura in legno a vista, coperto con tegole in ardesia e sporgente con travi in legno a vista che ne evidenziano lo stile tradizionale montano.

All'edificio si accede tramite un cortile scoperto asfaltato, suddiviso in posti auto privati e spazio di manovra. Dal cortile si diramano i vialetti interni che danno accesso alle varie unità immobiliari articolandosi tra le varie palazzine.

Il fabbricato appare in buone condizioni generali sia dal punto di vista delle facciate che del tetto. L'architettura e i materiali di costruzione sono specifici di una costruzione tradizionale caratteristica della zona montana prealpina con criteri classici e rispettosi del contesto locale.

Le finestre e portefinestre sono in legno, tutte dotate di persiane con balconi e barriera in legno.

Internamente l'abitazione si presenta in buono stato manutentivo con alcune parti relative ai serramenti (interni ed esterni) e le barriere dei balconi da sistemare.

L'appartamento, in evidente stato di abbandono, è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e un balcone. Dal soggiorno, tramite una scala a chiocciola, si accede al sottotetto costituito da un vano unico e utilizzato come zona notte. Quest'ultimo non avendo i requisiti per l'abitabilità, non può ospitare locali con la predetta destinazione.

Nell'appartamento i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, mentre il pavimento del sottotetto è in parquet. Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale nella zona cottura e caloriferi in ghisa con distribuzione in rame a vista.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: legno condizioni: da normalizzare
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola e doppia materiale: legno protezione: ante materiale protezione: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Finestre e portefinestre. Le ante risentono dell'azione degli agenti atmosferici e vanno normalizzate
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porta d'ingresso
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in ardesia

<i>Pareti esterne</i>	coibentazione: non rilevabile condizioni: buone
	materiale: gasbeton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco colorato condizioni: buone Note: Dato rilevato dalla legge 10/91 depositata unitamente alla pratica edilizia
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Appartamento
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: Sottotetto
<i>Plafoni</i>	materiale: legno a vista condizioni: buone Riferito limitatamente a: soffitto appartamento
<i>Plafoni</i>	materiale: Tetto in legno a vista condizioni: buone Riferito limitatamente a: sottotetto
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: angolo cottura materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: presente nella documentazione allegata alla richiesta di agibilità
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: presente nella documentazione allegata alla richiesta di agibilità
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: presente nella documentazione allegata alla richiesta di agibilità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Conformità reperita dalla documentazione allegata alla richiesta di agibilità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con radiatori in ghisa
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Conformità reperita dalla documentazione allegata alla richiesta di agibilità
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

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 1480/99 e successive varianti**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di nuovi edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/03/1999

Rilascio in data 13/07/1999

Abitabilità/agibilità in data 14/05/2001

NOTE: In data 06/07/1999 la pratica edilizia è stata volturata a favore della OMISSIS.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Abitazione con posto auto scoperto.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Curò, 5**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Abitazione con posto auto scoperto.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Curò, 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	ART. 7.21 - ZONA B3 - AMBITI PREVALENTEMENTE/TOTALMENTE RESIDENZIALI, DENSAMENTE EDIFICATI CON TIPOLOGIA A SCHIERA Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. PdR 04 e sono caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera a densità medio alta. In tali zone, sugli edifici esistenti, sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere

	a-b-c-d della l.r. 12/2005 e s.m.i., nonché di demolizione e ricostruzione, con conferma volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. Sono consentiti gli interventi di cui al Titolo IV capo I della legge l.r. 12/2005 e s.m.i (recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti) Indice di edificabilità (Ie): 1 mc/mq (V/Sf) E' consentito l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di volume residenziale complessivo fino alla saturazione dell'Ie sopra indicato. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione degli indici di cui sopra non possono essere trasferite a lotti/edifici limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente. Il Documento di Piano indica gli ambiti delle zone B3 nei quali, al fine di conseguire un'elevata qualità architettonica e dei contesti urbani, saranno consentiti interventi di trasformazione mediante ristrutturazione urbanistica, con modalità di intervento definite nelle relative schede di intervento. Altezza massima delle costruzioni (H): m.8,50 I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare le altezze massime sopra indicate. Distanza dai confini (Dc) È prescritta la distanza minima di m 5,00, fatti salvi gli allineamenti esistenti e maggiori distanze tra edifici. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere rispettati eventuali allineamenti obbligatori indicati dalle tavole del PdR. Per gli edifici in fregio alle strade è ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti confinanti. Distanze dal ciglio stradale (Ds) Fuori dal perimetro dei centri abitati a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime indicate con opportuna retinatura sulla tavola di azionamento. Distanze tra gli edifici (De) E' prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m tra pareti finestrate ed edifici antistanti. Indice di permeabilità (Ip) Non inferiore a 0,35
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:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	--
Altezza massima ammessa:	8,50 mt
Volume massimo ammesso:	Esistente
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: Abitazione con posto auto scoperto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Curò, 5

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

Note: Si rileva l'indicazione della posizione dell'angolo cottura in posizione diversa da quella esistente e comunque non influente ai fini della conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: 1. OMISSIS dal 30/12/2002 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:

Nel ventennio preso in esame, le unità immobiliari di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, sono state oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

1. Atto di compravendita, rep. n. OMISSIS del notaio OMISSIS di Bergamo in data OMISSIS trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS con il quale la OMISSIS, con sede in BERGAMO, codice fiscale OMISSIS, ha venduto ai signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS, codice fiscale OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto Ingiuntivo, iscritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS, a favore OMISSIS e contro OMISSIS, capitale

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto Ingiuntivo, iscritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS, a favore OMISSIS e contro OMISSIS, capitale

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto Ingiuntivo, iscritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS, a favore OMISSIS e contro OMISSIS e OMISSIS,

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto Ingiuntivo, iscritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS, a favore OMISSIS e contro OMISSIS, capitale

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza OMISSIS trascritta a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS. Viene tuttavia evidenziato che con decreto del Tribunale di Monza del OMISSIS, Rep. n. OMISSIS, è stata ordinata la cancellazione della sentenza OMISSIS con riferimento agli immobili oggetto della presente esecuzione, con formalità annotata in data OMISSIS ai nn. OMISSIS R.G. e OMISSIS R.P.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con posto auto scoperto

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Abitazione con posto auto scoperto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valbondione (BG), Via Curò, 5

Dalle verifiche eseguite il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 866,29

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Manutenzione condominio: 373,13 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 7339,46.

La quota del preventivo di gestione 2024/25 risulta essere di €.8205,75 dei quali €. 7339,46 corrispondono al saldo non versato degli esercizi precedenti.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):

Millesimi Appartamento

I millesimi generali di proprietà sono 17,09

I millesimi di proprietà della Palazzina 149,76

Millesimi posto auto

I millesimi generali di proprietà sono 1,04

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Viste le barriere architettoniche costituite dalle varie scale e gradini posti sui vialetti pedonali, si ritiene che l'appartamento sia accessibile solo nell'eventualità di installazione di multipli montascale sulle scale dei vialetti comuni e comunque di difficile fattibilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

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 sono presenti vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Lo scrivente ha accertato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Valbondione (BG) che gli immobili non risultano essere oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione con posto auto scoperto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure delle superfici dei beni oggetto di pignoramento immobiliare sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite degli immobili; in seguito alle stesse si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	35,00	0,50	17,50
Terrazzo	sup lorda di pavimento	4,35	0,25	1,09
		74,35		53,59

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Centrale/CENTRO ABITATO/LIZZOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900.00

Valore di mercato max (€/mq): 1200.00

Accessori:

Abitazione con posto auto scoperto

1. Posto auto scoperto

Identificato al n. --

Posto al piano Terra

Composto da Vano unico

Sviluppa una superficie complessiva di 10.50 mq

Destinazione urbanistica: Posto auto

Valore a corpo: € **7000****10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La natura dell'immobile non rende conveniente la divisione in lotti funzionali in quanto si danneggerebbe la vendibilità del bene principale.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima sul valore degli immobili pignorati, lo scrivente perito estimatore ha considerato i seguenti elementi caratterizzanti:

- ubicazione, descrizione sommaria, stato di manutenzione e conservazione;
- dati metrici e determinazione della superficie commerciale;
- situazione urbanistica.

In seguito lo scrivente, tenuto conto che la visuale economica sotto la quale gli immobili debbano essere valutati sia quella del più probabile valore di mercato, ispirandosi però a criteri di massima prudenza, procederà alla scelta del criterio di stima più idoneo allo scopo della valutazione, in relazione al tipo di immobile da valutare e quindi alla stima degli immobili, riferita alla data della presente relazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valbondione (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi degli immobili Bergamo (F.I.M.A.A.), Listino Valore Casa, Osservatorio Immobiliare, portali del settore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1000,00.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione con posto auto scoperto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto scoperto Valbondione (BG), Via Curò, 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	35,00	€ 1.000,00	€ 35.000,00
Sottotetto	17,50	€ 1.000,00	€ 17.500,00
Terrazzo	1,09	€ 1.000,00	€ 1.090,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.590,00
Valore Finale			€ 53.590,00
Valore corpo			€ 53.590,00
Valore accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 60.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.590,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con posto auto scoperto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto scoperto	53,59	€ 60.590,00	€ 60.590,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 7.339,46

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 53.250,54

Valore diritto e quota

€ 53.250,54

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 53.250,54

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita ricade nel regime fiscale della Tassa di registro.



Allegati

ALLEGATI.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI_PRIVACY.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI.zip

Fotografie e immagini visure e schede catastali

Bergamo, 24-07-2025



L'Esperto alla stima
Geom. Vittorio Nava

