



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 160/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Luciano Vigentini
Codice fiscale: VGNLCN59A27G867Z
Partita IVA: 01500560162
Studio in: Via Cesare Battisti 8 - 24040 Pontirolo Nuovo
Telefono: 0363-88521
Email: vigent01@vigentineluciano.191.it
Pec: luciano.vigentini@geopec.it



Beni in **Valbrembo (BG)**Località/Frazione
Via Roma 20/d**INDICE****Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A-appartamento P.T-S1 e autorimessa	3
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A-appartamento P.T-S1 e autorimessa	4
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A-appartamento P.T-S1 e autorimessa	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A-appartamento P.T-S1 e autorimessa	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A-appartamento P.T-S1 e autorimessa	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
Corpo: A-appartamento P.T-S1 e autorimessa	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: A-appartamento P.T-S1 e autorimessa	9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	9
11. STATO DI POSSESSO	9
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9
Criterio di stima	9
Fonti d'informazione	9
Valutazione corpi	10
Adeguamenti e correzioni della stima	10
Prezzo base d'asta del lotto	10
Regime fiscale della vendita	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-10-2025 alle 09:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Luciano Vigentini

Data nomina: 13-05-2025

Data giuramento: 15-05-2025

Data sopralluogo: 30-05-2025

Cronologia operazioni peritali: Prestato giuramento di rito, con affidamento d'incarico in data 13.05.2025 e successiva accettazione in data 15.05.2025, lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito di corrispondenza PEC con il nominato custode, programmava il sopralluogo per il giorno 30.05.2025 alle ore 14.30 per gli immobili in Valbrembo in Via Roma 20/D. In data 30.05.2025 alle ore 14,30 è stato effettuato l'accesso agli immobili pignorati alla presenza dell'Avv. Francesco Bianchi (custode) e dei sigg. OMISSIS. Durante il sopralluogo lo scrivente esperto stimatore ha proceduto ad effettuare i rilievi fotografici e le necessarie ricognizioni utili per lo svolgimento dell'incarico giudiziale: a tal proposito ha potuto riscontrare la corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento, trascritto a Bergamo in data 18.04.2025 ai nn. OMISSIS

Beni in **Valbrembo (BG)**

Via Roma 20/d

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-appartamento P.T-S1 e autorimessa P.S1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma 20/d

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione legale dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione legale dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Bergamo (Bg) il 05/08/1975 cod. fisc. OMISSIS proprietaria per l'intera quota di 1/2 unitamente a OMISSIS nato a Busto Arsizio (Va) il 14/02/1974 cod. fisc. OMISSIS coniugi in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 474, subalterno 4, indirizzo Via Roma civ. 20/d, piano T-S1, comune Valbrembo L545 - Sez. Urb OS, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani , superficie 106 mq , rendita € 340,86

Derivante da: VARIAZIONE DEL 10/05/2021 Pratica n. BG0078319 in atti dal 11/05/2021 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.37906.1/2021) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/11/2015 Pratica n. BG0285056 in atti dal 13/11/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.165567.1/2015) VARIAZIONE DEL 01/10/2015 Pratica n. BG0243027 in atti dal 01/10/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.142457.1/2015) IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 79,33/1000

Confini: da nord in senso orario: per l'appartamento: vuoto per due lati su ente condominiale, vano scale condominiale, altra unità immobiliare per la cantina: altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, ente condominiale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Bergamo (Bg) il 05/08/1975 cod. fisc. OMISSIS proprietaria per l'intera quota di 1/2 unitamente a OMISSIS nato a Busto Arsizio (Va) il 14/02/1974 cod. fisc. OMISSIS coniugi in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 474, subalterno 18, indirizzo Via Roma civ. 20/d, piano S1, comune Valbrembo L545 - Sez. Urb OS, categoria C/6, classe U, superficie 16 mq. , rendita € 23,96

Derivante da: VARIAZIONE DEL 27/11/2015 Pratica n. BG0300292 in atti dal 27/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.172561.1/2015) VARIAZIONE DEL 01/10/2015 Pratica n. BG0243141 in atti dal 01/10/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.142531.1/2015) IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 6,63/1000

Confini: da nord in senso orario: altra unità immobiliare per due lati, ente condominiale, altra unità immobiliare

Si tiene a precisare che nelle visure e planimetrie catastali viene indicato il civ. 29/d, mentre dal sopralluogo si è rilevato il civ. 20/d

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale - commerciale 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: istituti bancari, farmacia, ufficio postale, municipio, scuole primaria di 1° e 2° grado

Caratteristiche zone limitrofe: miste - residenziali - commerciali - industriali -

Importanti centri limitrofi: Curno, Ponte San Pietro, Dalmine .

Attrazioni paesaggistiche: Parco Faunistico "Le Cornelle".

Attrazioni storiche: Casaforte Torre Vacis, La Cascina Belvedere, le ville storiche come Villa Benaglio Tacchi Fenili e Villa Morandi Lupi, l'antico ponte di Briolo.

Principali collegamenti pubblici: autobus , aereoporto 15 km, autostrada A/4 12 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A-appartamento P.T-S1 e autorimessa P.S1**

Gli immobili di cui al presente Lotto Unico sono costituiti da un appartamento al P. T° con cantina e autorimessa al P. S1, il tutto inserito in un compendio immobiliare denominato "CONDOMINIO ORIONE CASA D" costituito da un blocco di fabbrica di 10 appartamenti, oltre alle cantine, alle autorimesse e ad un'importante area esterna condominiale destinata a giardino (pantumato) e percorsi pedonali, il tutto nella zona periferica del Comune di Valbrembo e più precisamente in Via Roma al civ. 20/d.

L'intero compendio è accessibile direttamente dalla pubblica via, da cancello carraio e da cancello pedonale, risulta completamente recintato sui quattro lati mediante recinzione in ferro su muretto in c.a. Il fabbricato condominiale, in cui sono inseriti gli immobili oggetto di procedura è costituito da 3 piani fuori terra oltre ad ulteriore piano seminterrato, è dotato di ingresso e vano scale condominiale con ascensore, presenta affacci su tutti i lati ed è caratterizzato da un buono stato di manutenzione e conservazione, con facciate tinteggiate, pulite ed ordinate,

area esterna curata e piantumata, vialetti di accesso pavimentati con beole. Va precisato che il suddetto fabbricato è stato, recentemente, oggetto di manutenzione straordinaria mediante interventi di riqualificazione energetica (Superbonus 110%), con installazione: di isolamento termico su tutte le parti disperdenti e tinteggiatura delle facciate (cappotto); di impianto fotovoltaico e batterie di accumulo; sostituzione del tetto con pannelli di lamiera coibentata, pompa di calore, rifacimento delle barrierine, pavimento e frontalini dei balconi, davanzali in alluminio. L'appartamento di cui trattasi è collocato al piano Terra (Rialzato), è accessibile direttamente da ingresso e vano scale condominiale, si affaccia su due lati (Nord/Ovest), e risulta così composto: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, un disimpegno, un bagno, due balconi oltre ad una cantina al P. S1. Nell'appartamento i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di zanzariere e avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno laccato con modanature, mentre la porta d'ingresso è blindata con pannellatura in legno. I pavimenti sono: listoni in legno rovere o similare, nella zona giorno e disimpegno, in parquet nelle due camere, in piastrelle di ceramica nel bagno, gres antigelivo sui balconi, battuto di cemento in cantina; inoltre l'appartamento è dotato degli impianti idrico-sanitario, elettrico sotto traccia, riscaldamento centralizzato condominiale con radiatori in alluminio e valvole termostatiche, di condizionamento con macchine posizionate sui due balconi, citofonico, telefonico, impianto antifurto perimetrale. L'altezza interna rilevata è di mt. 2.75.

La cantina posta al piano seminterrato è accessibile da enti e vani condominiali, è dotata di porta d'accesso in legno, finestra con vetro smerigliato e rettificato, pavimento in battuto di cemento, è dotata di impianto elettrico sottotraccia (presa e interruttore). L'altezza interna rilevata è di mt. 2.50.

L'autorimessa al P. S1 è posizionata sottostante al fabbricato sul lato Sud, è accessibile da enti condominiali, è dimensionata per il ricovero di un'autovettura, rifinita al proprio interno con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in battuto di cemento, porta basculante in lamiera verniciata, è dotata di presa impianto elettrico realizzata sottotraccia. L'altezza interna rilevata è di mt. 2.45

Superficie complessiva di circa mq **132,35**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75 per l'appartamento, mt. 2.50 per la cantina, mt. 2.45 per l'autorimessa

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: ottimo

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: fondazioni continue e pilastri in c.a. materiale: c.a.
Scale	tipologia: a doppia rampa materiale: in c.a. con rivestimento lapideo ubicazione: interna condominiale
Solai	tipologia: solaio misto in latero cemento e/o travetti prefabbricati
Strutture verticali	materiale: c.a. e murature portanti
Travi	materiale: travi in c.a.
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: a doppia anta battente per il cancello carraio, a singola anta battente per il pedonale materiale: ferro tinteggiato apertura: elettrica solo per il pedonale
Infissi esterni	tipologia: a battente con singola e doppia anta materiale: in legno con vetrocamera protezione: avvolgibili in p.v.c. materiale protezione: p.v.c. Note: Le aperture esterne sono dotate di zanzariere
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno laccato con modanature
Manto di copertura	materiale: pannello sandwich autoportante coibentazione: pannelli termo-assorbenti
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi svizzeri coibentazione: pannelli in EPS con grafite sp. 14 cm rivestimento: intonaco di cemento
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento e mattonelle di porfido

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: listoni legno rovere o similare, parquet, ceramica
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco civile
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente con specchiature in vetro materiale: alluminio e vetro
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea
<i>Antifurto</i>	tipologia: sensori perimetrali
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: split
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
<i>Energia solare</i>	tipologia: pannelli fotovoltaici utilizzo: riscaldamento Note: Il nuovo impianto fotovoltaico da 15 KWh è dotato inoltre di batterie di accumulo da 16,8 e 14,4 KWh
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato diffusori: radiatori in alluminio dotati di valvole termostatiche

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: L.C. n. OMISSIS del 28/11/1973**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione fabbricato per abitazione

Presentazione in data 28/11/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 11/11/1975 al n. di prot.

Numero pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria n.OMISSIS del 17/12/1985 prot. OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: modifiche interne dei locali con spostamento dei tavolati

Oggetto: sanatoria per opere abusive

Presentazione in data 27/11/2015 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 17/12/2015 al n. di prot. OMISSIS

Numero pratica: C.I.L.A. SUPERBONUS prot. OMISSIS del 12/04/2022 - pratica OMISSIS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: C.I.L.A. SUPERBONUS art. 119 del D.L. n. 34 del 2020

Per lavori: manutenzione straordinaria dell'immobile mediante realizzazione di isolamento, installazione di im-

piano fotovoltaico, rifacimento manto di copertura, rifacimento della centrale termica, rifacimento d
 Oggetto: efficientamento energetico
 Presentazione in data 12/04/2022 al n. di prot. OMISSIS

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A-appartamento P.T-S1 e autorimessa P.S1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma 20/d

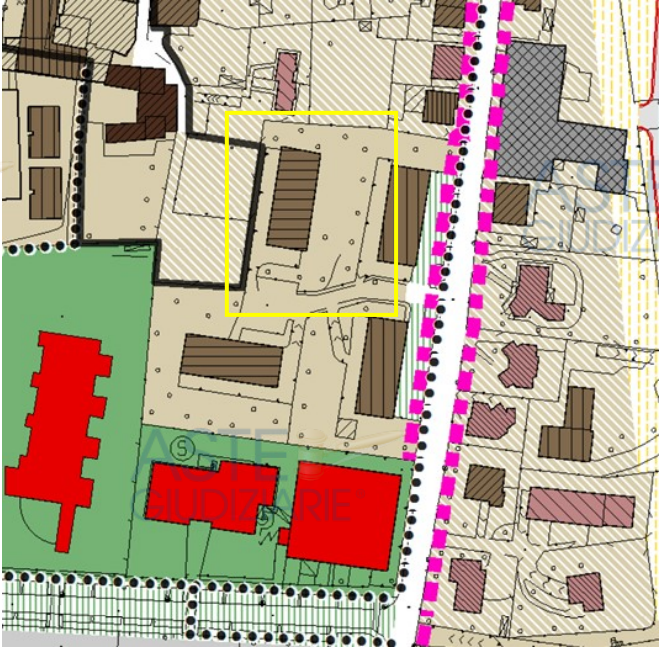
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Si riscontra la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A-appartamento P.T-S1 e autorimessa P.S1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma 20/d

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. con delib. 58 in data del 21/12/2016
Zona omogenea:	 <p>R3 - fabbricati plurialloggio prevalentemente mono familiari aggregati in cortina edilizia</p>

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A-appartamento P.T-S1 e autorimessa P.S1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Roma 20/d

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

Note: Dal sopralluogo effettuato si riscontra la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari precedenti:

OMISSIS dal 31/07/2001 al 12/12/2007. 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.

OMISSIS dal 12/12/2007 al 21/04/2016. 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.

Proprietari attuali: OMISSIS dal 21/04/2016 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.

Note: **Si tiene a precisare che nell'atto di compravendita viene indicata la seguente nota: " SERVITU' DI ELET- TRODOTTO TRASCRITTA A BERGAMO IL 18 DICEMBRE 1975 AI NN. OMISSIS/OMISSIS"**

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo durata anni 30; A rogito di OMISSIS in data 21/04/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/04/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 276.000,00; Importo capitale: € 138.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di precetto per € 2.623,00 oltre gli interessi di mora e spese occorrenze Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/04/2025 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù di elettrodotto; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/1975 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-appartamento P.T-S1 e autorimessa P.S1

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-appartamento P.T-S1 e autorimessa P.S1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valbrembo (BG), Via Roma 20/d

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.850,00.

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: € 4.433,55. L'importo delle spese condominiali fa riferimento al consuntivo 2024-2025 in cui sono indicate le rimesse ordinarie pervenute sino al 09/05/2025

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 79,33/1000 riferiti all'appartamento 6,63/1000 riferiti all'auto-rimessa

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accessibilità al condominio avviene per mezzo di ingresso con tre gradini oltre ad ulteriore scala per raggiungere il piano rialzato, ove è collocato l'appartamento oggetto di procedura. Solo dal pianerottolo al piano rialzato è possibile accedere all'ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: 73,89 EP kWh/m2

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A-appartamento P.T-S1 e autorimessa P.S1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P.T.	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
balconi	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
cantina P.S1	sup lorda di pavimento	8,35	0,50	4,18
autorimessa P.S1	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
		132,35		122,82

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, cantine 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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Gli immobili non sono comodamente divisibili

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto e stimatore ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura degli immobili, del contesto condominiale in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione e conservazione rilevato durante il sopralluogo, dei recenti interventi effettuati mediante il Superbonus 110%, delle difformità e/o conformità urbanistiche edilizie e catastali, della quota di comproprietà sugli enti e vani comuni condominiali, della presenza di una servitù a carico di tutto il compendio condominiale, il tutto determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni alla norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011) nonché all'attuale e particolare attenzione all'andamento reale del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella Comune di Valbrembo e zone limitrofe.

Alla luce delle predette considerazioni e valutazioni, lo scrivente Esperto ha ritenuto opportuno accorpere l'appartamento e l'autorimessa in un unico lotto, il tutto per una migliore appetibilità e maggior facilità di vendita degli immobili pignorati. Ciò detto si è ritenuto appropriato stimare l'intera superficie commerciale dell'autorimessa, rapportandola al 50% del valore di stima dell'appartamento. Nel merito, il sottoscritto ha stimato l'appartamento situato al piano terra (rialzato) comprensivo della proporzionale quota comune degli enti e vani condominiali in € 1.400,00/mq di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili, mentre l'autorimessa viene stimata in € 700,00/mq

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Valbrembo

O.M.I. (A.D.E.- Osservatorio del Mercato Immobiliare).

"Listino dei prezzi degli immobili" C.C.I.A.A. di Bergamo –

Agenzie immobiliari del territorio.

12.3 Valutazione corpi:**A-appartamento P.T-S1. Abitazione di tipo economico [A3] e autorimessa P.S1
Valbrembo (BG), Via Roma 20/d**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.348,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo	
appartamento P.T.	98,00	€ 1.400,00	€ 137.200,00	
balconi	2,64	€ 1.400,00	€ 3.696,00	
cantina P.S1	4,18	€ 1.400,00	€ 5.852,00	
autorimessa P.S1	18,00	€ 700,00	€ 12.600,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.348,00	
Valore Finale			€ 159.348,00	
Valore corpo			€ 159.348,00	
Valore accessori			€ 0,00	
Valore complessivo intero			€ 159.348,00	
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.348,00	
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-appartamento P.T-S1 e autori- messsa P.S1	Abitazione di tipo economico [A3]	122,82	€ 159.348,00	€ 159.348,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata nella misura del 3% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.780,44

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 154.567,56

Valore diritto e quota € 154.567,56

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 154.567,56**

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita non è assoggettata ad I.V.A. ma a tassazione di registro. L'immobile di cui trattasi è stato acquistato con I.V.A. agevolata (prima casa) art. 10 D.P.R. 633/1972 ed essendo già trascorsi 5 anni dall'atto di acquisto l'immobile può essere alienato in quanto esente da imposta.

29-08-2025

L'Esperto alla stima
Luciano Vigentini

Pag. 10
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Rilievo fotografico





Ingresso da Via Roma



Condominio Orione Casa D – appartamento P.R.



Ingresso condominiale



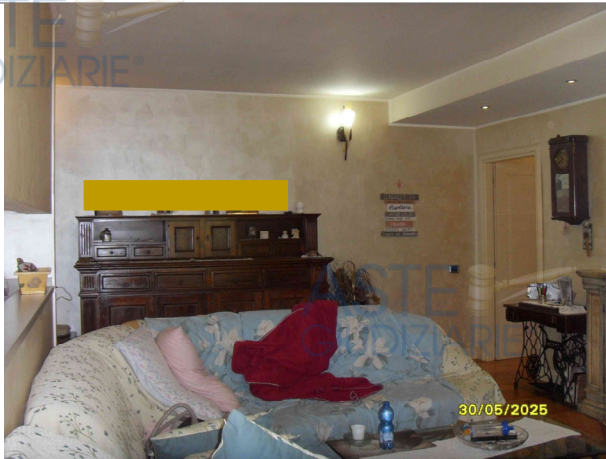
Vano condominiale



Ingresso appartamento – fg. 2 p.la 474 sub 4



Ingresso - soggiorno



Soggiorno



Soggiorno / pranzo



Soggiorno/ pranzo e cucina



Cucina



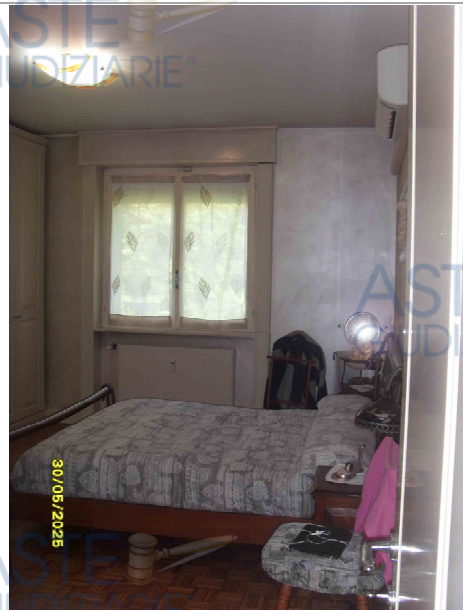
Balcone



Bagno



Bagno



Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto



Vano condominiale P. S1°



Cantina P. S1°.



Cantina P. S1°



Corsello condominiale



Corsello condominiale



Autorimessa P.S1 – fg. 2 p.Ila 474 sub 18



Autorimessa

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

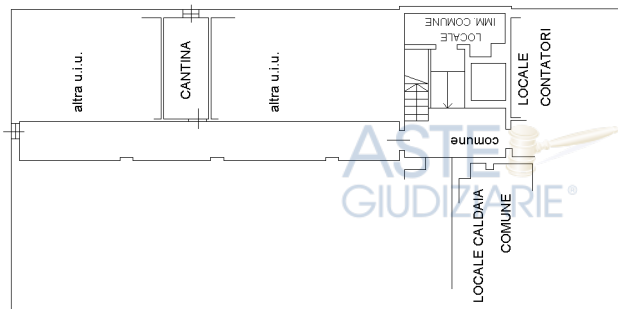
Dichiarazione protocollo n. BG0005387 del 25/01/2022
Comune di Valbrembo
Via Roma

Identificativi Catastali:

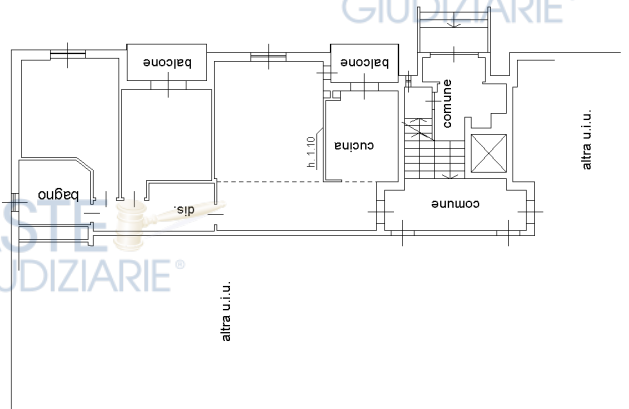
Sezione:	OS
Foglio:	2
Particella:	474
Subalterno:	4

Compilata da:
Gambirasio Enrico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo

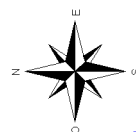
Scala 1: 200



PIANO SEMINTERRATO H: 2.50



PIANO TERRA H: 2.80
(RIALZATO)





* Scala originale non disponibile. *



Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

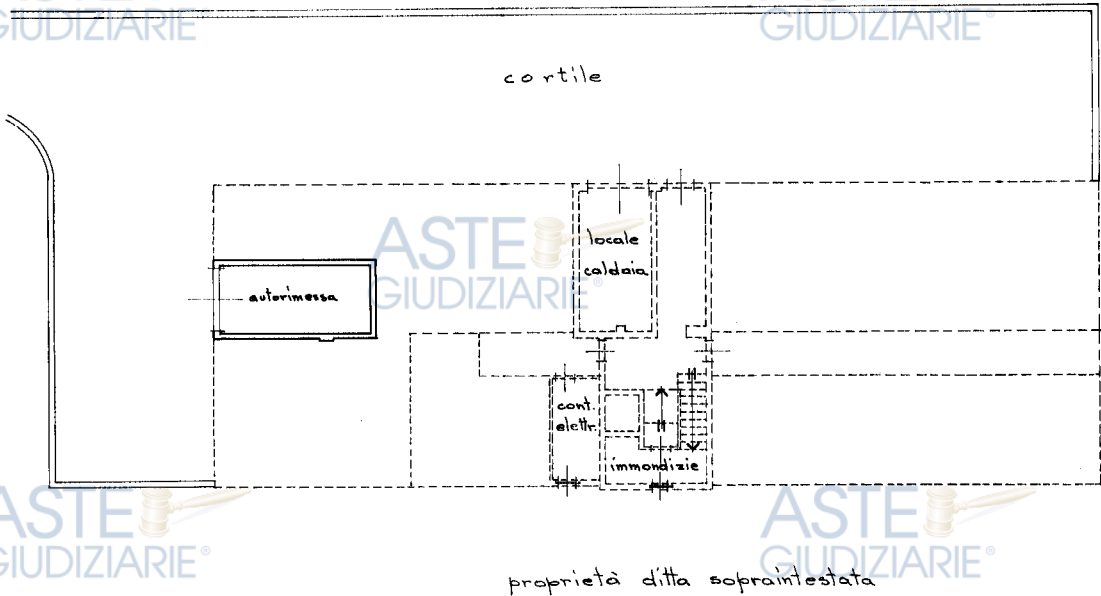
MODULARIO
F. Cat. S. P. - 315

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALBREMBO Via ROMA
Ditta BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.C.R.L.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO Scheda N.° 469390



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
(H = 2,50 mt)



414 ORIENTAMENTO
13
SCALA DI 1: 800

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE
DATA 1-76 PROT. N.° 136	Numero della partita Sezione o Comune censuario Foglio Numero di mappa Subalterno

Compilata dal Geom. Pelliccioli Maurino
(Titolo, nome o cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Bergamo
DATA 3-10-1975
Firma: *Geom. Pelliccioli Maurino*

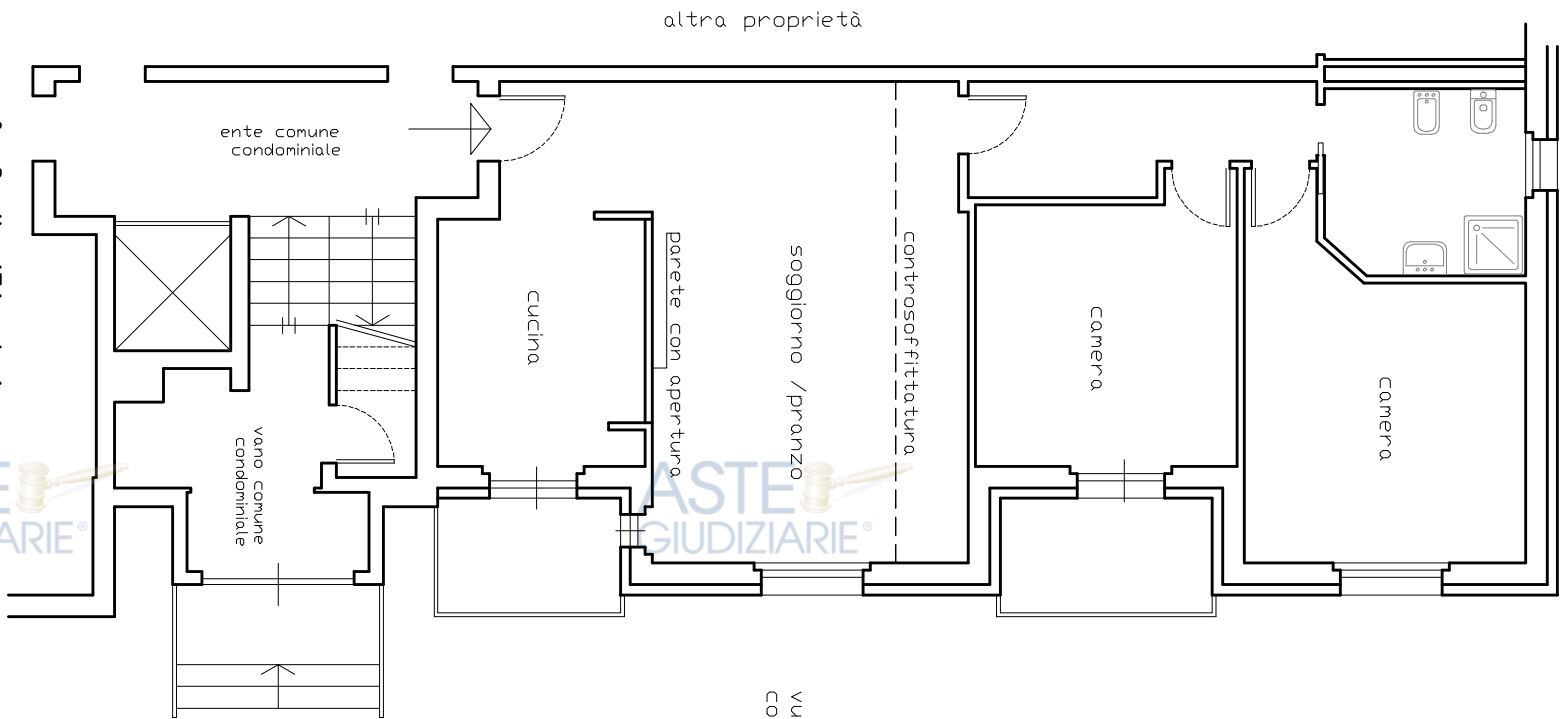
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2025 - Comune di VALBREMBO(L545) - < Sez. urbana OS - Foglio 2 - Particella 474 - Subalterno 18 >
VIA ROMA n. SN Piano S1

Ultima planimetria in atti



PIANO
TERRA/RIALZATO

fig. 2 p.lla 474 sub 4
H 2,75

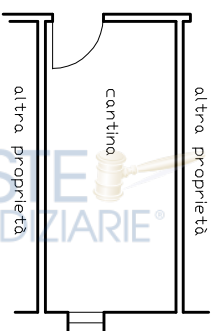


LOTTO UNICO

Luciano
Vigentini
Architetto
Via Cesare Battisti civ. 8
24040 Pontirolo Nuovo (Bg)
Tel. 0363/88.521
E-mail: luvigen@tin.it

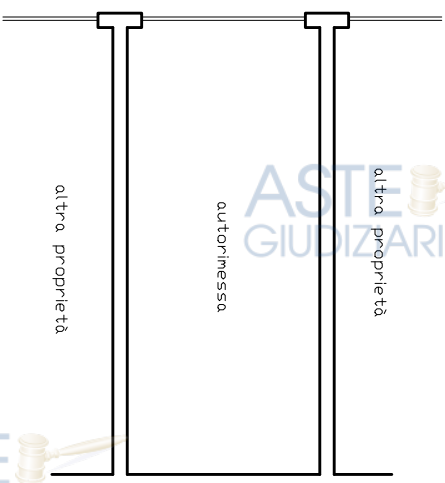
PIANO SEMINTERRATO

H 2,50



PIANO SEMINTERRATO

fig. 2 p.lla 474 sub 18
H 2,45



TRIBUNALE DI BERGAMO
Causa n. 160/2025
Promossa da: DMISSIS
contro: DMISSIS
G.I. Dott. Luca Fuzio
Esperto Estimatore Arch. Luciano Vigentini
Comune di Valbrembo (Bg)

VALBREMBO (Bg)

LOTTO UNICO

Appartamento quadrilocale P. T-S1
Via Roma 20/d - Valbrembo (Bg)

Sez. Urb. **OS**

Foglio **2**

particella **474** sub **4**

categoria **A/3,**

classe **1,**

consistenza **5,5 vani,**

superficie catastale **106 mq**

rendita **€ 340,86**

Autorimessa P. S1

Sez. Urb. **OS**

Foglio **2**

particella **474** sub **18**

categoria **C/6,**

classe **U,**

consistenza **16 mq.,**

rendita **€ 23,96**