



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 217/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli
Codice fiscale: CSLNMR66P54A794S
Partita IVA: 02209410162
Studio in: via Suardi 47 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 270954
Fax: 035 270954
Email: annamariacasilli@libero.it
Pec: annamariacasilli@archiworldpec.it



Beni in **Azzano San Paolo (BG)**
Località/Frazione
via Papa Giovanni XXIII, 16

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: appartamento e autorimessa	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: appartamento e autorimessa	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: appartamento e autorimessa	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: appartamento e autorimessa	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: appartamento e autorimessa	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: appartamento e autorimessa	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: appartamento e autorimessa	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
Adeguamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2025 alle 11:10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli

Data nomina: 30-05-2025

Data giuramento: 05-06-2025

Data sopralluogo: 12-07-2025

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico la sottoscritta Arch. Annamaria Casilli ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- accesso al sito internet del Comune di Azzano San Paolo per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- In data 10/06/2025 e 18/07/2025 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo attraverso il servizio SISTER;
- In data 12/06/2025 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Azzano San Paolo (Bg);
- In data 12/06/2025 ha eseguito le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo;
- in data 23/06/2025 ha fatto richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Azzano San Paolo del certificato di residenza ed estratto matrimonio dell'esecutato, ricevuti il 30/06/2025;
- In data 02/07/2025 ha presentato richiesta di CDU presso il Comune di Comune Azzano San Paolo (Bg);
- In data 07/07/2025 ha eseguito, le verifiche della regolarità edilizia delle unità pignorate, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità visionando la documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune Azzano San Paolo.
- In data 12/07/2025 ha effettuato, in presenza del custode, il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, effettuando i rilievi fotografici di rito.

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: appartamento e autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Papa Giovanni XXIII, 16****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni (ALLEGATO 5: Certificato di residenza ed estratto matrimonio).

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 6, particella 892, subalterno 5, indirizzo via Papa Giovanni XXIII, 16, piano S1-2, comune Azzano San Paolo, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 98 mq, rendita € 309,87Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/09/2020 in atti dal 08/09/2020 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2020). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31/05/2000, prot. n. D04053. Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 1Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{4}$ del corseello comune al piano seminterrato, del sottotetto comune al piano secondo, scale e vani scale comune, area circostante al fabbricato mapp. 2446 e locale C.T.Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare: Appartamento al piano primo da nord in senso orario: prospetto su proprietà comune, prospetto su proprietà mapp. 2439, prospetto su proprietà comune verso via comunale, parte appartamento altra proprietà e parte scala comuneNote: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 6, particella 892, subalterno 6, indirizzo via Papa Giovanni XXIII, 16, piano S1, comune Azzano San Paolo, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 30,42Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/09/2020 in atti dal 08/09/2020 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2020). Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 1Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{4}$ del corseello comune al piano seminterrato, del sottotetto comune al piano secondo, scale e vani scale comune, area circostante al fabbricato mapp. 2446 e locale C.T.Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare: Autorimessa al piano seminterrato da nord in senso orario: corseello comune, vano scala comune, per due lati muri perimetrali controterraNote: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: OMISSIS, proprietà per 1/1, sezione censuaria Azzano San Paolo, foglio 6, particella 2447, qualità SEM IRR ARB, classe 1, superficie catastale 17 mq, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,14

Derivante da: RIORDINO FONDIARIO del 27/05/2020 Pratica n. BG0041716 in atti dal 27/05/2020 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 2625.1/2020). Annotazione di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare: Piccola porzione di terreno al piano terra da nord in senso orario: mapp. 2443, mapp. 2446, mapp. 2448

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in via Papa Giovanni XXIII n. 16, nel comune di Azzano San Paolo. L'immobile si trova all'interno di un edificio composto da tre piani fuori terra e un piano interrato, ubicato in una zona centrale a prevalente destinazione residenziale. L'area è ben servita dalla rete viaria e offre buone possibilità di parcheggio. L'accesso sia pedonale che carrabile avviene direttamente dalla via pubblica, tramite un cancello pedonale e un corsello carrabile. Azzano San Paolo è un comune dell'hinterland bergamasco, situato a circa 7 km a sud di Bergamo, nell'alta pianura. La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i principali servizi: municipio, scuole, chiesa parrocchiale, ufficio postale, istituti bancari e numerose attività commerciali di vicinato. Grazie alla posizione centrale dell'immobile, tali servizi risultano comodamente raggiungibili a piedi. (Allegato 4: Documentazione fotografica)

Caratteristiche zona: centrale 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: Municipio, Negozi al dettaglio, Ospedali (sufficiente), Farmacie, Scuole (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a km 7, Milano a km 50.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus per Bergamo-Linea M 400mt, stazioni FS di Stezzano circa 6 km, aeroporto - Orio al Serio circa 3,5 km., autostrada A4: casello di Bergamo circa 2,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **appartamento e autorimessa**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova a Azzano San Paolo, in via Papa Giovanni XXIII n. 16, al piano primo di un edificio su tre piani fuori terra ed uno interrato, dotato di un cortile comune. Il piano interrato è adibito ad autorimesse, mentre i piani superiori ospitano appartamenti residenziali, accessibili tramite una scala comune.

L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali: la facciata esterna è intonacata e colorata, mentre la copertura a falde presenta un manto di copertura in tegole.

L'appartamento si trova al primo piano ed è accessibile dal ballatoio. L'ingresso si apre sul soggiorno-pranzo con due terrazzi che conduce al locale cottura. Un disimpegno conduce al bagno e due camere da letto di cui una con bagno (con elementi mancanti).

Le finiture interne sono semplici: le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre quelle dei bagni sono rivestite in ceramica. I pavimenti dell'intero appartamento sono in ceramica per i bagni e simil cotto per il resto dei locali.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e tapparelle in pvc. La porta d'ingresso è in legno di

sicurezza, le porte interne, sono in legno. I due terrazzi hanno pavimentato in gres e parapetto in metallo verniciato.

L'unità è dotata di impianti per gas, acqua ed energia elettrica. Il riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia posizionata sul terrazzo, con distribuzione tramite radiatori in ghisa (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica). In base a quanto dichiarato dall'esecutato l'impianto di riscaldamento non è attualmente funzionante in quanto presenta una perdita ancora da sistemare.

E' presente al piano terra una piccola striscia di terreno di 17 mq, avente natura pertinenziale, di proprietà esclusiva, individuata al CT al mapp. 2447.

Superficie complessiva di circa mq **103,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1964

ha un'altezza utile interna di circa m. 300 m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio che ospita le unità oggetto di valutazione si presenta in condizioni complessivamente sufficienti. Si tratta di un fabbricato con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca in cui è stato realizzato. L'unità immobiliare versa in uno stato di conservazione e manutenzione discreto. Si riscontrano infatti, solo nel soffitto della cucina la presenza di aloni dovuti presumibilmente ad infiltrazioni e/o umidità (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Note	L'esecutato ha dichiarato che, al momento del sopralluogo, l'impianto risultava non operativo, in quanto in attesa di interventi manutentivi finalizzati al ripristino della piena funzionalità
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



soggiorno-pranzo



cottura



bagno 1



camera



autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Prot. 24/1959

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/01/1959 al n. di prot.

Rilascio in data 27/01/1959 al n. di prot. 24/1959

Abitabilità/agibilità in data 15/01/1961 al n. di prot. 15/1961

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: CILA N.10574

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA

Per lavori: Rimozione delle lastre in amianto e posa nuova copertura e nuova lattoneria. Rifacimento di finiture dei balconi

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/08/2015 al n. di prot. 10574

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: DIA n.40

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere interne

Oggetto: sistemazioni interne

Rilascio in data 30/10/1996 al n. di prot. 9145

NOTE: Secondo quanto comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Azzano San Paolo, la DIA n. 40 non risulta reperibile nei fascicoli relativi all'anno 1996. Nonostante la richiesta formale presentata in data 13/06/2025 (prot. 8398) alla società OMISSIS, incaricata della gestione dell'archivio remoto, il documento non è stato rintracciato.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: appartamento e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Papa Giovanni XXIII, 16

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: È stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari pignorate rispetto a quanto risulta depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Azzano San Paolo. In particolare, nell'elenco delle pratiche edilizie riferite all'unità pignorata risulta presente la DIA n. 40 del 30/10/1996 (prot. 9145), relativa a opere interne ai sensi del D.L. 495/96 per l'unità abitativa sita in via Papa Giovanni XXIII n. 16, intestata al sig. OMISSIS. Tuttavia, non è stato possibile reperire tale documentazione. Nonostante una formale richiesta inviata in data 13/06/2025 (prot. 8398) alla società OMISSIS, incaricata della gestione dell'archivio remoto, la DIA non risulta presente nei fascicoli relativi all'anno 1996. Perciò non è possibile verificare se la disposizione interna attuale delle unità immobiliari corrisponda a quanto autorizzato nella DIA sopra citata. A tal proposito, il sig. OMISSIS, interpellato in merito, ha dichiarato di non ricordare e, in ogni caso, di non voler fornire informazioni né sulla disponibilità della documentazione, né sull'identità del tecnico che avrebbe redatto la pratica. Pertanto, in assenza della DIA sopra citata, sarà necessario predisporre una pratica in sanatoria per regolarizzare l'attuale configurazione interna delle unità pignorate (appartamento e autorimessa) avendo come riferimento la Licenza di Costruzione Prot. 24/1959.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Bisognerà solo predisporre la pratica edilizia in sanatoria conformando i progetti allo stato attuale. Le schede catastali sono aggiornate.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica CILA in Sanatoria	€ 2.500,00
Oblazione comunale DPR 380/2001 e diritti di segreteria per sanatoria	€ 1.500,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Note: Si sottolinea che la cifra sopra riportata e ipotizzata dipende strettamente dalla completezza dei dati forniti e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Azzano San Paolo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: appartamento e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Papa Giovanni XXIII, 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	variante 2 approvata con delibera n. 20 del 08/10/2018

Zona omogenea:	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 lett. "a" NTA del Piano delle regole (ALLEGATO 1:Estratto PGT)

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: appartamento e autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Papa Giovanni XXIII, 16

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto donazione - 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:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca per concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 27/06/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/06/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: €280.500; Importo capitale: € 165.000;

Note: SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.L.GS. 385/1993, annotata ai nn.2708/550 in data 21/01/2020, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio OMISSIS (BG) del 20/11/2019, numero di repertorio 108120/22746; a favore OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di OMISSIS in data 12/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca per concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/06/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280.500; Importo capitale: € 165.000;

Note: Annotamenti: SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.L.GS. 385/1993, annotata ai nn.2708/550 in data 21/01/2020.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento e autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: appartamento e autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano San Paolo (BG), via Papa Giovanni XXIII, 16

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

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: Non si tratta di condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: All'atto di pignoramento non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Dalle verifiche ipocatastali non risultano cause in corso all'atto del pignoramento né atti ablativi della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: appartamento e autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili", per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto anche di terrazze ed aree esterne secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P1	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
balconi P1	sup lorda di pavimento	7,50	0,33	2,48
		103,50		98,48

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

appartamento e autorimessa 1. Autorimessa	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq mq Valore a corpo: € 14000
appartamento e autorimessa 2. Terreno annesso	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq mq Valore a corpo: € 250 Note: E' presente al piano terra una piccola striscia di terreno di 17 mq, avente natura pertinenziale, di proprietà esclusiva, individuata al CT al mapp. 2447 (AL-LEGATO 6: Certificato di Destinazione Urbanistica).

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU, valutata la composizione, la disposizione e la destinazione d'uso ritiene che il compendio costituisca un'unica entità non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato da OMISSIS**

Note: Al momento del sopralluogo, le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento si presentavano nel seguente stato: l'appartamento risultava completamente arredato, con mobili e complementi presenti in tutti gli ambienti. Nel secondo bagno si è riscontrata l'assenza di alcuni sanitari o accessori, sebbene siano già predisposti gli attacchi necessari per la loro eventuale installazione. L'autorimessa appariva parzialmente occupata da materiale eterogeneo, accatastato in modo disordinato.

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura si è adottato il metodo della stima diretta comparativa basato sul raffronto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emergografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori di mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario. Si è tenuto presente dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), delle caratteristiche funzionali e distributive interne del parcheggio e delle sue appendici, delle caratteristiche estetiche e tipologiche, dello stato di conservazione, del grado delle finiture, della vetustà fisica, della necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, del fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine dello stato di occupazione dell'immobile, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo possa influire sulla determinazione del valore. Attraverso la consultazione delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi Immobiliari, di "Case & Terreni", oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario di seguito espresso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Azzano San Paolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di zona, Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia dell'Entrate Annualità 2023 - 2 semestre;

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

Listino Valori Casa & Terreni 2024:

- Abitazioni non Recenti (15-40 anni) valore minimo €/mq € 1.000,00 e valore massimo €/mq € 1.200,00
- Autorimesse valore minimo €/mq € 15.000,00 e valore massimo €/mq € 18.000,00

Listino Valori F.I.M.A.A. 2024:

- Abitazioni semi-Recenti (21-50 anni) valore minimo €/mq € 800,00 e valore massimo €/mq € 1.200,00
- Autorimesse valore minimo €/mq € 14.000,00 e valore massimo €/mq € 20.000,00;

Altre fonti di informazione: Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare - Borsino immobiliare, Osservatorio immobiliare fiaip - Casa & Terreni.

12.3 Valutazione corpi:

appartamento e autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa, con annesso Terreno annesso

Azzano San Paolo (BG), via Papa Giovanni XXIII, 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.328,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P1	96,00	€ 1.100,00	€ 105.600,00
balconi P1	2,48	€ 1.100,00	€ 2.728,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.328,00
Valore Finale			€ 108.328,00
Valore corpo			€ 108.328,00
Valore accessori			€ 14.250,00
Valore complessivo intero			€ 122.578,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.578,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
appartamento e autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa, con annesso Terreno annesso	98,48	€ 122.578,00	€ 122.578,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.257,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

arrotondamento € -0,20

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 106.320,00

Valore diritto e quota € 106.320,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 106.320,00

Allegati

1. Estratto PGT;
2. documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità;
3. visura e schede catastali;
4. documentazione fotografica;
5. Certificato di residenza ed estratto matrimonio;
6. Certificato di Destinazione Urbanistica;
7. dichiarazione trasmissione perizia;
8. check list;
9. Succinta;
10. Foglio riassuntivo dati catastali;
11. Perizia con omissione dati sensibili.

19-08-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Annamaria Casilli