



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 23/2025



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Abele Morelli
Codice fiscale: MRLBLA56T01A794I
Studio in: via L. Palazzolo 1 - 24049 Verdello
Telefono: 3356068253
Email: morelli.abele@gmail.com
Pec: abele.morelli@geopec.it



Beni in **Bonate Sopra (BG)**
Località/Frazione
Via F. Nullo 64/68

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

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

Corpo: B.....	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita.....	16



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025 alle 9,30

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Abele Morelli

Data nomina: 27-02-2025

Data giuramento: 28-02-2025

Data sopralluogo: 27-03-2025

Cronologia operazioni peritali: Tentativo di accesso per sopralluogo in presenza del Custode in data 27/03/2025. Tentativo di accesso per sopralluogo in presenza del Custode e degli agenti di Polizia Locale in data 22/04/2025. Accesso per sopralluogo in data 07/05/2025.



Beni in **Bonate Sopra (BG)**
Via F. Nullo 64/68



Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via F. Nullo 64

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 5, particella 7060, subalterno 19, indirizzo via F. Nullo 64, piano T. - 1° - 2° - S1, Comune Bonate Sopra, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 , superficie mq. 124, rendita € 395,09.

Derivante da: - Atto del 09/07/2013, pubblico ufficiale OMISSIS, sede Bergamo (BG), rep. n. 141875 - Compravendita, nota presentata con Modello Unico 19905.1/2013, Reparto PI di Bergamo, in atti dal 16/07/2013. Costituzione del 04/03/2013. Pratica n. BG 0039239 in atti dal 04/03/2013, Costituzione (n. 757.1/2013).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 119,7836 per la Palazzina A di cui è parte l'unità immobiliare, 61,8516 per il Supercondominio di cui è parte la Palazzina A.

Confini: vedasi planimetrie allegate

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

l'identificazione catastale corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via F. Nullo 68

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 5, particella 7060, subalterno 43, indirizzo via F. Nullo 68, piano S1, Comune Bonate Sopra, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, rendita € 16,53.

Derivante da: - Atto del 09/07/2013, pubblico ufficiale OMISSIS, sede Bergamo (BG), rep. n. 141875 - Compravendita, nota presentata con Modello Unico 19905.1/2013, Reparto PI di Bergamo, in atti dal 16/07/2013. Costituzione del 04/03/2013. Pratica n. BG 0039239 in atti dal 04/03/2013, Costituzione (n. 757.1/2013).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 9,8531 per la Palazzina A di cui è parte l'unità immobiliare, 5,0878 per il Supercondominio di cui è parte la Palazzina A, 37,5276 per il corsello che serve i box interrati.

Confini: vedasi planimetrie allegate

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

l'identificazione catastale corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Quartiere residenza di recente costruzione ed attualmente ancora in sviluppo urbanistico. Zona periferica molto tranquilla, con ampi parcheggi.

Caratteristiche zona: periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari e medie, materna a 1 km. (buona), poliambulatorio extra ospedaliero di Brembate Sopra (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Terno d'Isola 3,5 km., aeroporto a 12 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al corpo **A**

Appartamento su due piani di cui il piano primo composto da cucina, soggiorno, bagno e camera matrimoniale, un balcone sul lato est ed uno sul lato ovest. Il piano secondo è suddiviso in quattro vani di cui due arredati a cameretta ed uno con elementi igienico sanitari (bagno e lavanderia). A piano terra cortile di proprietà esclusiva.

Superficie complessiva di circa mq **166,00**

E' posto al piano: Primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa : vedasi planimetrie allegate

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in buono stato, sia per come si presenta esternamente e sia per le finiture interne.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente

<i>Infissi interni</i>	materiale: legno tamburato condizioni: buone
	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica monocottura condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra naturale condizioni: buone
Impianti	
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: pannelli radianti a pavimento condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	33,74 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

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

Locale autorimessa al piano primo interrato, della superficie netta di circa 16 mq., attualmente usata come ripostiglio. Il locale ha accesso sia sul corsello condominiale e sia al cortile esclusivo al piano terra tramite vano scala esclusivo.

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

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di circa m.2,50, vedasi planimetrie allegate
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone in relazione all'uso attuale

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Appartamento [A] sito in **Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via F. Nullo 64**

Numero pratica: 80DIA/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa A Permesso di Costruire

Per lavori: Nuova costruzione di edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/08/2011 al n. di prot. 11675

Abitabilità/agibilità in data 14/06/2013 al n. di prot. 9127

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via F. Nullo 68**

Numero pratica: 80DIA/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire

Per lavori: Nuova costruzione di edificio residenziale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 01/08/2011 al n. di prot. 11675
 Abitabilità/agibilità in data 14/06/2013 al n. di prot. 9127
Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via F. Nullo 64

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Minima modifica dei gradini delle rampe della scala esterna. Realizzazione di una spallettina in cartongesso a contenimento del piano cottura in cucina a p. primo. Realizzazione di bagno al piano secondo, in uno dei vani da progetto adibiti a sottotetto in quanto con altezza media ridotta e sotto il minimo per consentire l'abitabilità con permanenza di persone.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria (Accertamento di Conformità, art. 37 – D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.).

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifica dei gradini della rampa della scala esterna. Inserimento spalletta nel vano cucina. Sanatoria realizzazione bagno con lavanderia al piano secondo sottotetto. La sanatoria non è scontata in quanto l'altezza interna del vano è veramente limitata ed in caso di diniego della domanda di sanatoria gli elementi sanitari dovranno essere smontati.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche e sanzioni amministrative	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via F. Nullo 68

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via F. Nullo 64

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 14 del 08/04/2018
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18 - Ambiti residenziali consolidati
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:	0.4 mq. S.L.P./mq. S.F.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	11,00
Volume massimo ammesso:	20% dell'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via F. Nullo 68

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 14 del 08/04/2018
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18 - Ambiti residenziali consolidati
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:	0.4 mq. S.L.P./mq. S.F.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	11,00
Volume massimo ammesso:	20% dell'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: A.

Appartamento [A] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via F. Nullo 64

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Minima modifica dei gradini delle rampe della scala esterna. Realizzazione di una spallettina in cartongesso a contenimento del piano cottura in cucina a p. primo. Realizzazione di bagno al piano secondo.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di variazione

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifica gradini scala esterna. Inserimento spallettina in cucina al p. primo. Bagno al p. secondo.

Oneri di regolarizzazione	
pratica DOCFA e diritti catastali	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Vista la consistenza delle difformità si ritiene occorra portare a termine la pratica di "accertamento di conformità" Pertanto non si procede alla variazione della planimetria catastale attualmente agli atti. Con riferimento alle discordanze riscontrate si ritiene comunque che le modifiche interne descritte non incidano dal punto di vista catastale sulla consistenza e rendita catastale dei beni descritti (circolare n. 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate).

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG) CAP: 24040, Via F. Nullo 68

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: - OMISSIS, nato a OMISSIS, propr. per 1/2 - OMISSIS, nata a OMISSIS, propr. per 1/2 : dal 10/12/1976 al 12/03/2007. In forza di atto di compravendita, a rogito di notaio OMISSIS in data 10/11/1976, ai nn. 6034; trascritto a Bergamo, in data 10/12/1976, ai nn. 23543/19526.

Note: L'atto di compravendita ha riguardato il mappale 2203, foglio 9, del Catasto Terreni, su cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità residenziale oggetto di perizia

Titolare/Proprietario: OMISSIS, con sede in OMISSIS, propr. 1/1 dal 12/03/2007 al 03/04/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 12/03/2007, ai nn. 162355/47977; trascritto a Bergamo, in data 23/03/2007, ai nn. 19230/10787.

Note: L'atto di compravendita ha riguardato il mappale 2203, foglio 9, del Catasto Terreni, su cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità residenziale oggetto di perizia

Titolare/Proprietario: OMISSIS, con sede a OMISSIS, propr. 1/1 dal 03/04/2009 al 09/07/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 03/04/2009, ai nn. 168820/51654; trascritto a Bergamo, in data 20/04/2009, ai nn. 21381/11861.

Note: L'atto di compravendita ha riguardato i mappali 6535 e 6539, foglio 9, del Catasto Terreni, sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità residenziale oggetto di perizia

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato a OMISSIS, propr. 1/1 dal 09/07/2013 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/07/2013, ai nn. 141875/56442; trascritto a Bergamo, in data 16/07/2013, ai nn. 29248/19905.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: - OMISSIS, nato a OMISSIS, propr. per 1/2 - OMISSIS, nata a OMISSIS, propr. per 1/2 : dal 10/12/1976 al 12/03/2007. In forza di atto di compravendita, a rogito di notaio OMISSIS in data 10/11/1976, ai nn. 6034; trascritto a Bergamo, in data 10/12/1976, ai nn. 23543/19526.

Note: L'atto di compravendita ha riguardato il mappale 2203, foglio 9, del Catasto Terreni, su cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità residenziale oggetto di perizia

Titolare/Proprietario: OMISSIS, con sede in OMISSIS, propr. 1/1 dal 12/03/2007 al 03/04/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 12/03/2007, ai nn. 162355/47977; trascritto a Bergamo, in data 23/03/2007, ai nn. 19230/10787.

Note: L'atto di compravendita ha riguardato il mappale 2203, foglio 9, del Catasto Terreni, su cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità residenziale oggetto di perizia

Titolare/Proprietario: OMISSIS, con sede a OMISSIS, propr. 1/1 dal 03/04/2009 al 09/07/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 03/04/2009, ai nn. 168820/51654; trascritto a Bergamo, in data 20/04/2009, ai nn. 21381/11861.

Note: L'atto di compravendita ha riguardato i mappali 6535 e 6539, foglio 9, del Catasto Terreni, sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità residenziale oggetto di perizia

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato a OMISSIS, propr. 1/1 dal 09/07/2013 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/07/2013, ai nn. 141875/56442; trascritto a Bergamo, in data 16/07/2013, ai nn. 29248/19905.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; a rogito di notaio OMISSIS in data 09/07/2013 ai nn. 141876/56443; iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2013 ai nn. 29250/4696; importo ipoteca: € 346.000,00; Importo capitale: € 173.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: Pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano in data 30/12/2024 ai nn. 28959 iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/2025 ai nn. 6780/4830.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; a rogito di notaio OMISSIS in data 09/07/2013 ai nn. 141876/56443; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2013 ai nn. 29250/4696; Importo ipoteca: € 346.000,00; Importo capitale: € 173.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: Pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano in data 30/12/2024 ai nn. 28959 iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/2025 ai nn. 6780/4830.

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: A

Appartamento [A] sito in , Via F. Nullo 64

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via F. Nullo 68

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Appartamento [A] sito in Bonate Sopra (BG), Via F. Nullo 64

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: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi unità residenziale = 119,7836 Millesimi unità residenziale nel Supercondominio = 61,8516

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 38,35 kw/mq.a

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica scaduto in data 30/06/2023

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG), Via F. Nullo 68

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: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi unità autorimessa = 9,8531 Millesimi unità autorimessa nel Supercondominio = 5,0878 Millesimi per il corsello che serve le autorimesse = 37,5276

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	65,00	0,50	32,50
balcone	sup lorda di pavimento	24,00	0,33	7,92
		166,00		117,42

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:

A	Posto al piano terra
1. Cortile	Sviluppa una superficie complessiva di 32 mq
	Destinazione urbanistica: residenziale
	Valore a corpo: € 4.000,00

Identificativo corpo: B

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

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è attuabile la divisibilità dei beni

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Appartamento [A] sito in Bonate Sopra (BG), Via F. Nullo 64

Occupato da OMISSIS, nata a OMISSIS, mutuatario e OMISSIS

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bonate Sopra (BG), Via F. Nullo 68

Occupato da OMISSIS, nata a OMISSIS, mutuatario e OMISSIS

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima. La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.450,00 per l'appartamento, Euro 15.000,00 per l'autorimessa ;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili 2024 F.I.M.A.A..

12.3 Valutazione corpi:

A. Appartamento [A] con annesso Cortile

Bonate Sopra (BG), Via F. Nullo 64/68

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 174.259,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	77,00	€ 1.450,00	€ 111.650,00
sottotetto	32,50	€ 1.450,00	€ 47.125,00
balcone	7,92	€ 1.450,00	€ 11.484,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 170.259,00
Valore Finale			€ 170.259,00
Valore corpo			€ 170.259,00
Valore accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 174.259,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 174.259,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Bonate Sopra (BG), Via F. Nullo 64/68**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento [A] con annesso Cortile	117,42	€ 174.259,00	€ 174.259,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.462,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 173.796,05
 Valore diritto e quota € 173.796,05

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 173.796,05**



12.6 Regime fiscale della vendita
vendita immobiliare non soggetta a I.V.A.



Allegati

- 1) cartella compressa contenente le fotografie e le planimetrie catastali.
- 2) succinta.
- 3) versione privacy perizia.
- 4) check list.
- 5) foglio riassuntivo degli identificativi catastali.
- 6) planimetrie stato di fatto.



07-05-2025



L'Esperto alla stima
Geom. Abele Morelli

