



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 247/2025

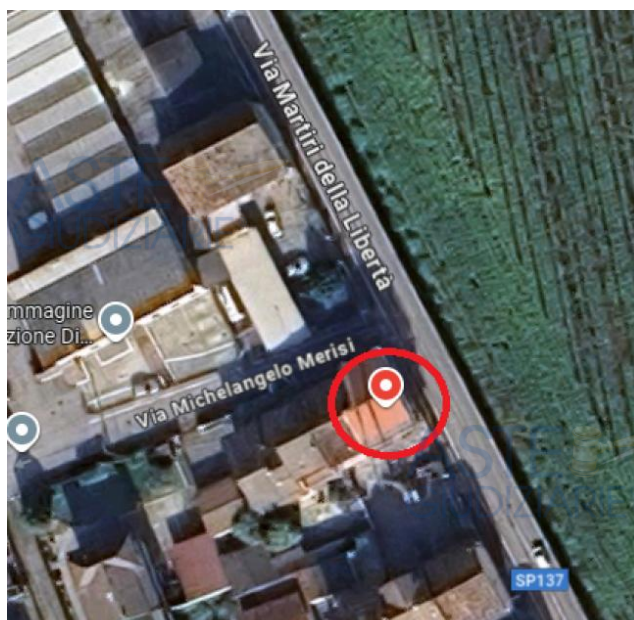


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

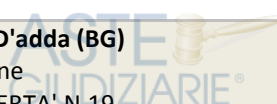


Esperto alla stima: ARCH Roberto Riva
Codice fiscale: RVIRRT69D08G856F
Studio in: Via Monte Grappa 21 - 24040 Boltiere
Telefono: 035-881927
Fax: 035-881927
Email: robertoriva@libero.it
Pec: roberto.riva@archiworldpec.it





Beni in **Misano Di Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19



INDICE

Lotto: 001 - FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701 E FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701	5
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701	6
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702	10
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701	15
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701	16
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702	17
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701	17
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701	18
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701	19
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701	20
Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
11. STATO DI POSSESSO	21



Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701..... 21

Corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702..... 22

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 22

Criterio di stima 22

Fonti d'informazione 22

Valutazione corpi..... 23

Adegamenti e correzioni della stima..... 24

Prezzo base d'asta del lotto..... 24

Regime fiscale della vendita 24



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-11-2025 alle 9.40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: ARCH Roberto Riva

Data nomina: 07-07-2025

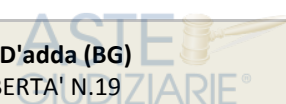
Data giuramento: 18-07-2025

Data sopralluogo: 06-08-2025

Cronologia operazioni peritali: 22-07-2025 ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI 02-09-2025 ACCESSO ATTI COMUNE DI MISANO GERA D'ADDA 08-10-2025 RICERCA ATTO DI PROVENIENZA ARCHIVIO NOTARILE (NON DEPOSITATO DA NOTARIO ANTONIO CAVALLO-ORIGINALI TRASMESSI DIRETTAMENTE IL GIORNO DELLA COMPRAVENDITA) 21-10-2025 REPERIMENTO DIRITTO DI OCCUPAZIONE IMMOBILI AGENZIA DELLE ENTRATE DI BERGAMO



Beni in **Misano Di Gera D'adda (BG)**
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19



Lotto: 001 - FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701 E FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 5, particella 780, subalterno 701, indirizzo VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 19, piano TERRA, comune MISANO DI GERA D'ADDA, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 VANI, superficie Totale: 64 m² Totale: escluse aree scoperte**: 62 m², rendita € Euro 177,14

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Confini: A nord Via Michelangelo Merisi, ad est Via Martiri della Liberta', a sud corte comune, a ovest altra proprietà'.

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

RISULTA LA CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 5, particella 780, subalterno 702, indirizzo VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 19, piano 1-2, comune MISANO DI GERA D'ADDA, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 VANI, superficie Totale: 137 m² Totale: escluse aree scoperte**: 135 m², rendita € Euro 278,37

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Confini: A nord Via Michelangelo Merisi, ad est Via Martiri della Liberta', a sud corte comune, a ovest altra

proprietà'.

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

RISULTA LA CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: NEGOZI DI VICINATO (300 METRI)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: COMUNE DI CARAVAGGIO.

Attrazioni paesaggistiche: FIUME ADDA.

Attrazioni storiche: SANTUARIO DI CARAVAGGIO.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 300 METRI

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701**

Appartamento costituito da un vano con soggiorno ed angolo cottura, una camera matrimoniale ed un bagno. Il bagno risulta raggiungibile solamente da un disimpegno, utilizzato come passaggio comune, per raggiungere i piani soprastanti da altri condomini. Tra soggiorno e camera non esiste un disimpegno, pertanto sono separati solo da una porta. Esternamente al fabbricato, nella zona d'ingresso posto a sud, è stato realizzato un muro di recinzione con cancello carrabile che delimita un'area d'uso esclusivo. Tale area non risulta regolamentata da alcuna norma ed è utilizzata da tutti i condomini per accedere al vano scala del fabbricato. Esternamente al muro di recinzione, vi è un cortile comune, utilizzato da numerosi proprietari per parcheggio ed accesso alle proprie unità immobiliari, direttamente da Via Martiri della Libertà'. A nord del fabbricato, con accesso da Via Merisi, è presente un'area ad uso esclusivo priva di recinzione, che può essere utilizzata per parcheggiare una piccola autovettura.

Superficie complessiva di circa mq **71,33**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: NON ESISTE UNA DATA CERTA DI EDIFICAZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio è stato ristrutturato nel: NON RISULTA SIA MAI STATO RISTRUTTURATO

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 001; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20

L'intero fabbricato è composto da n. TRE piani complessivi di cui fuori terra n. TRE e di cui interrati n. NES-SUNO

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: SIA INTERNAMENTE CHE ESTERNAMENTE LE CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE RISULTANO PESSIME

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio

	protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	rivestimento: al rustico condizioni: pessime
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: scarse
Impianti	
<i>Citofonico</i>	Note: NON PRESENTE
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	alimentazione: gas metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: pellet conformità: da collaudare Note: la stufa risulta presente solo in camera

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	NON SI CONOSCE LA DATA DI REALIZZAZIONE
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	STUFA A PELLETT
<i>Stato impianto</i>	NON E' STATO RESO NOTO LO STATO D'USO
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	NON SI CONOSCE LA DATA DI REALIZZAZIONE
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	NON RISULTA CON CERTEZZA LO STATO DI FUNZIONAMENTO DELLA STUFA A PELLETT POSIZIONATA IN CAMERA
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:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO



IDENTIFICAZIONE IMMOBILE



IMMOBILE LATO NORD



CUCINA-SOGGIORNO



CAMERA



BAGNO

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702**

Immobile costituito da due appartamenti, uno al piano primo ed uno a piano sottotetto. L'accesso di entrambi avviene da un'unica scala di ridotte dimensioni, con ingresso al piano terra, usufruendo per il passaggio, di un disimpegno dell'appartamento ubicato al piano terra. Il piano primo è costituito da cucina-soggiorno, un disimpegno, un bagno, una camera matrimoniale ed un balcone. Da un altro disimpegno del piano primo si accede al piano sottotetto utilizzando la scala comune. Il piano sottotetto è composto da un soggiorno-cucina, un bagno privo di disimpegno e finestre ed una camera matrimoniale. Il tetto è stato completamente ristrutturato recentemente, a causa d'un incendio che aveva reso inutilizzabile il piano. Il vano scala al piano sottotetto, presenta ancora evidenti segni di degrado provocato dall'incendio.

Superficie complessiva di circa mq **126,96**

E' posto al piano: **PRIMO E SOTTOTETTO**

L'edificio è stato costruito nel: **NON ESISTE UNA DATA CERTA DI EDIFICAZIONE DEL FABBRICATO**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **IL PIANO PRIMO NON RISULTA SIA MAI STATO RISTRUTTURATO MENTRE IL PIANO SOTTOTETTO RISULTA RISTRUTTURATO RECENTEMENTE**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **001**; ha un'altezza utile interna di circa m. **3.00** PIANO

PRIMO - 1.88 A 3.52 PIANO SOTTOTETTO

L'intero fabbricato è composto da n. **TRE** piani complessivi di cui fuori terra n. **TRE** e di cui interrati n. **NESUNO**

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: SIA INTERNAMENTE CHE ESTERNAMENTE LE CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE A PIANO PRIMO RISULTANO PESSIME, MENTRE IL PIANO SOTTOTETTO E' STATO RECENTEMENTE RISTRUTTURATO, TRANNE IL VANO SCALE, PERTANTO SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	rivestimento: al rustico condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: scarse
Impianti	
Citofonico	Note: NON PRESENTE
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti

	conformità: da collaudare
Gas	alimentazione: gas metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: pellet conformità: da collaudare Note: la stufa risulta presente solo in camera

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON SI CONOSCE LA DATA DI REALIZZAZIONE
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	STUFA A PELLETT A PIANO PRIMO ED A PIANO SOTTOTETTO
Stato impianto	NON E' STATO RESO NOTO LO STATO D'USO
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON SI CONOSCE LA DATA DI REALIZZAZIONE
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	NON RISULTA CON CERTEZZA LO STATO DI FUNZIONAMENTO DELLE STUFE A PELLETT POSIZIONATA IN CAMERA A PIANO PRIM E NEL SOGGIORNO A PIANO SOTTOTETTO
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 PIANO PRIMO



CAMERA PIANO PRIMO



BAGNO PIANO PRIMO



SOGGIORNO PIANO SOTTOTETTO



CAMERA PIANO SOTTOTETTO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19**

Numero pratica: 334

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: MODIFICA FABBRICATO - COSTRUZIONE SCALE E CHIUSURA PORTICO

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 03/08/1971 al n. di prot. 1594

Rilascio in data 04/08/1971 al n. di prot. 1594

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19**

Numero pratica: 335

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: CHIUSURA PORTICO - FORMAZIONE SCALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE
Presentazione in data 03/08/1971 al n. di prot. 1594
Rilascio in data 04/08/1971 al n. di prot. 1594
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Numero pratica: 1051

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: SANATORIA

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1051

Rilascio in data 09/05/1991 al n. di prot. 35

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Numero pratica: 37

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione opere minori

Per lavori: RECINZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/08/1989 al n. di prot. 3691

Rilascio in data 09/10/1989 al n. di prot. 3691

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Numero pratica: 38

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA

Per lavori: RIFACIMENTO TETTO

Oggetto: OPERE MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 30/09/2024 al n. di prot.

NOTE: FINE LAVORI NON ANCORA ESEGUITO

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Numero pratica: 334

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: MODIFICA FABBRICATO - COSTRUZIONE SCALE E CHIUSURA PORTICO

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 03/08/1971 al n. di prot. 1594

Rilascio in data 04/08/1971 al n. di prot. 1594

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Numero pratica: 335

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: CHIUSURA PORTICO - FORMAZIONE SCALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 03/08/1971 al n. di prot. 1594

Rilascio in data 04/08/1971 al n. di prot. 1594

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19**

Numero pratica: 1051

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: SANATORIA

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1051

Rilascio in data 09/05/1991 al n. di prot. 35

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19**

Numero pratica: 37

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione opere minori

Per lavori: RECINZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/08/1989 al n. di prot. 3691

Rilascio in data 09/10/1989 al n. di prot. 3691

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19**

Numero pratica: 38

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA

Per lavori: RIFACIMENTO TETTO

Oggetto: OPERE MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 30/09/2024 al n. di prot.

NOTE: FINE LAVORI NON ANCORA ESEGUITO

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) APERTURE ESTERNE; 2) APERTURE INTERNE; 3) PRESENZA DI PARETI INTERNE AL SOGGIORNO IN CARTONGESSO; DIFFORMI DALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO

Regolarizzabili mediante: SANATORIA E/O DEMOLIZIONI PARETI INTERNE IN CARTONGESSO

Oneri di regolarizzazione	
SPESE TECNICHE CIRCA	€ 1.500,00
ONERI COMUNALI CIRCA	€ 1.200,00
Totale oneri: € 2.700,00	

Note: GL'IMPORTI INDICATI SONO DEL TUTTO INDICATIVI E POTREBBERO VARIARE IN BASE ALLE DETERMINAZIONI DEL TECNICO COMUNALE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PIANO PRIMO: 1) APERTURE INTERNE; 2) SCALA ; DIFFORMI

DALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO. PIANO SOTTOTETTO: NON RISULTA PRESENTE NELLE PRATICHE EDILIZIE PRESENTI IN ARCHIVIO COMUNALE - SANABILE ATTRAVERSO IL PAGAMENTO DI ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE CHE POTREBBERO INCIDERE PER CIRCA IL 10%-15% DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Regolarizzabili mediante: SANATORIE

Oneri di regolarizzazione	
PIANO PRIMO SPESE TECNICHE CIRCA	€ 1.500,00
PIANO PRIMO ONERI COMUNALI CIRCA	€ 1.200,00
Totale oneri: € 2.700,00	

Note: GL'IMPORTI INDICATI SONO DEL TUTTO INDICATIVI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NELLE PRATICHE EDILIZIE ESAMINATE PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE DI MISANO DI GERA D'ADDA NON VI E' TRACCIA DI UN TITOLO ABILITATIVO CHE ABBAIA AUTORIZZATO LA COSTRUZIONE DEL SOTTOTETTO. PUR AVENDO OTTENUTO UN PARERE PREVENTIVO VERBALE POSITIVO, DA PARTE DELL'UFFICIO TECNICO, SULLA POSSIBILITA' DI PROCEDERE AD UNA SANATORIA CHE PREVEDA IL PAGAMENTO DI ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE PER UN IMPORTO CHE POTREBBE INCIDERE PARI A CIRCA IL 15% - 20% DEL VALORE DELL'IMMOBILE, ESPRIMO LE MIE PERPLESSITA' AL RIGUARDO, IN QUANTO NON POTENDO RICOSTRUIRE CON CERTEZZA LA DATA DELL'ABUSO, NON RISULTA AGEVOLE INQUADRARE LA CORRETTA FATTISPECIE DI SANATORIA (CHE, APPURATA LA DATA, NON E' ESCLUSO POSSA IN EFFETTI ESSERE RICONDOTTA ALL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 36, TU EDILIZIA). NON SI DICHIA LA CONFORMITA' EDILIZIA. 2) IL PIANO PRIMO INVECE, PRESENTA DELLA DIFORMITA' ,PER CIO' CHE RIGUARDA LE APERTURE ESTERNE E LA SCALA, SANABILI.

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	N.20 DEL 28/08/2016
Zona omogenea:	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	Gli ambiti residenziali consolidati e gli ambiti a permesso di costruire convenzionato sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione che si sono in genere sviluppate nell'intorno dei nuclei antichi nonché dalle aree libere Nell'ambito residenziale consolidato sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, gli interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati. IF 0,5 mq/mq IC 35 % Dc, De, Ds vedi art. 2 H max = 2 piani f.t. - h. mt. 7,50 più piano mansardato comunque inferiore a 9 m.
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:	ESISTENTE
Rapporto di copertura:	ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	7,50
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.

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' AL PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	N.20 DEL 28/08/2016
Zona omogenea:	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	Gli ambiti residenziali consolidati e gli ambiti a permesso di costruire convenzionato sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione che si sono in genere sviluppate nell'intorno dei nuclei antichi nonché dalle aree libere Nell'ambito residenziale consolidato sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, gli interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati. IF 0,5 mq/mq IC 35 % Dc, De, Ds vedi art. 2 H max = 2 piani f.t. - h. mt. 7,50 più piano mansardato comunque inferiore a 9 m.
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:	ESISTENTE
Rapporto di copertura:	ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	7,50
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.

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' AL PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PRESENZA DI APERTURE INTERNE ED ESTERNE OLTRE CHE PARETI INTERNE ALLA CUCINA DIFFORMI DALLA SCHEDA CATASTALE.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA E/O DEMOLIZIONE PARETI INTERNE SOGGIORNO

Descrizione delle opere da aggiornare: APERTURE INTERNE TRA CUCINA E CAMERA E PARETI INTERNE SOGGIORNO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: PRESENZA DI APERTURE INTERNE ED ESTERNE AL FABBRICATO, OLTRE CHE PARETI IN CUCINA, DIFFORMI DALLA SCHEDA CATASTALE.

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) APERTURE ESTERNE SIA A PIANO PRIMO CHE SOTTOTETTO; 2) SCALA INTERNA; 3) PARETI A PIANO SOTTOTETTO; 4) ALTEZZA PIANO SOTTOTETTO; DIFFORMI DALLA SCHEDA CATASTALE.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: 1) APERTURE ESTERNE SIA A PIANO PRIMO CHE SOTTOTETTO; 2) SCALA INTERNA; 3) PARETI A PIANO SOTTOTETTO

Oneri di regolarizzazione	
ONERI CATASTALI E TECNICI INDICATIVI	€ 600,00
Totale oneri: € 600,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: 1) APERTURE ESTERNE SIA A PIANO PRIMO CHE SOTTOTETTO; 2) SCALA INTERNA; 3) PARETI A PIANO SOTTOTETTO; 4) ALTEZZA PIANO SOTTOTETTO; DIFFORMI DALLA SCHEDA CATASTALE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 06/08/2004 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 129000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/07/2007 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/02/2009 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/04/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca AMMINISTRATIVA annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/05/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1423574,84; Importo capitale: € 711787,42.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 06/08/2004 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 129000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/07/2007 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/02/2009 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/04/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca AMMINISTRATIVA annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/05/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1423574,84; Importo capitale: € 711787,42.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702

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: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Misano Di Gera D'adda (BG), VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19
I BENI PIGNORATI NON SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Misano Di Gera D'adda (BG), VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19
I BENI PIGNORATI NON SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Misano Di Gera D'adda (BG), VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON RISULTANO SPESE ANNUE PER LA GESTIONE DELL'IMMOBILE.

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 RISULTA ISTITUITO IL CONDOMINIO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON RISULTANO ATTRIBUITI MILLESIMI DI PROPRIETA'

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - NON RISULTA PRESENTE ALCUN DISPOSITIVO PER SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON SI SEGNALANO PARTICOLARI VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON RISULTA PREDISPOSTO IL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON RISULTANO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO

Avvertenze ulteriori: NON RISULTANO ALTRE CAUSE IN CORSO, TRANNE QUELLE GIÀ INDICATE

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Misano Di Gera D'adda (BG), VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON RISULTANO SPESE ANNUE PER LA GESTIONE DELL'IMMOBILE.

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 RISULTA ISTITUITO IL CONDOMINIO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON RISULTANO ATTRIBUITI MILLESIMI DI PROPRIETÀ

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - NON RISULTA PRESENTE ALCUN DISPOSITIVO PER SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON SI SEGNALANO PARTICOLARI VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON RISULTA PREDISPOSTO IL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON RISULTANO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO

Avvertenze ulteriori: NON RISULTANO ALTRE CAUSE IN CORSO, TRANNE QUELLE GIÀ INDICATE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	59,40	1,00	59,40
AREA ESCLUSIVA SCOPERTA PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	11,93	0,10	1,19
		71,33		60,59

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: MISANO DI GERA D'ADDA (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 720

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	58,70	1,00	58,70
BALCONE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	7,46	0,30	2,24
PIANO SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	60,80	1,00	60,80
		126,96		121,74

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: MISANO DI GERA D'ADDA (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 720

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'IMMOBILE NON RISULTA DIVISIBILE, IN QUANTO L'ACCESSO AI PIANI SUPERIORI RISULTA POSSIBILE SOLO CON IL PASSAGGIO NELL'UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO TERRA.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo:** FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Misano Di Gera D'adda (BG), VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19****Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2025 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: IL CANONE DI LOCAZIONE SI RITIENE "GIUSTO PREZZO", IN CONSIDERAZIONE DELLO STATO DELL'IMMOBILE.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/07/2029

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 29/04/2029

Opponibilità ai terzi: NO

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE 28/07/25 NON E' OPPONIBILE A TERZI IN QUANTO LA DATA DELLA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E' POSTUMO ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO 29/05/25

Note: NON SONO STATI COMUNICATI GLI ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Identificativo corpo: FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Misano Di Gera D'adda (BG), VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

PIANO PRIMO RISULTA OCCUPATO [REDACTED] CON CONTRATTO DI COMODATO AD USO GRATUITO DAL 24/03/25 AL 24/03/29 NON OPPONIBILE A TERZI

Note: PIANO SOTTOTETTO RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO [REDACTED] MENTRE PIANO PRIMO RISULTA OCCUPATO DA [REDACTED] E FAMIGLIA CON CONTRATTO DI COMODATO AD USO GRATUITO NON OPPONIBILE A TERZI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima degli immobili in esame è una risultante ottenuta attraverso la comparazione di immobili simili, sulla base dei valori medi risultanti da transazioni note attraverso Banca dati Agenzia delle Entrate, oltre che da valori di riferimento pubblicati attraverso diverse riviste specialistiche come il "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2024" e "Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2024".

Per giungere al valore di mercato più probabile degli immobili in esame si è fatto riferimento ai coefficienti quali: superficie, pertinenze, livello del piano, vetusta', qualità e stato di manutenzione.

Oltre a ciò, sono state prese in considerazione:

- localizzazione urbanistica degli immobili rispetto al Centro urbano;
- l'accessibilità del complesso, disponibilità di parcheggi e di sosta;
- l'impiantistica, la tipologia edilizia, qualità delle finiture, la presenza di servizi e di mezzi di trasporto pubblici;
- la presenza e l'uso delle parti comuni Condominiali;
- l'adeguamento o meno dell'immobile alle Normative Vigenti sul Contenimento Consumo Energetico previste dalla Regione Lombardia;
- la presenza di contratti di locazione o sub locazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di MISANO DI GERA D'ADDA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi (FIMA)degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2024 - Valori per immobili residenziali (21-50 anni) - (minimo € 600/mq - massimo € 800/mq)

Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2024 - Valori per immobili residenziali non recenti (15 - 40 anni) - (minimo € 800/mq - massimo € 900/mq)

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino dei prezzi (FIMA) degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2024 - Valori per immobili residenziali (21-50 anni) - (valori medi € 700/mq)
 Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2024 - Valori per immobili residenziali non recenti (15 - 40 anni) - (valori medi € 850/mq)
 ;

Altre fonti di informazione: Banca dati Agenzia delle Entrate - Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo NORMALE (minimo € 600/mq - massimo € 720/mq) .

12.3 Valutazione corpi:

FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701. Abitazione di tipo economico [A3] Misano Di Gera D'adda (BG), VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.413,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO TERRA	59,40	€ 700,00	€ 41.580,00
AREA ESCLUSIVA SCOPERTA PIANO TERRA	1,19	€ 700,00	€ 833,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.413,00
Valore Finale			€ 42.413,00
Valore corpo			€ 42.413,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.413,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.413,00

FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 702. Abitazione di tipo economico [A3] Misano Di Gera D'adda (BG), VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N.19

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.218,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO PRIMO	58,70	€ 700,00	€ 41.090,00
BALCONE PIANO PRIMO	2,24	€ 700,00	€ 1.568,00
PIANO SOTTOTETTO	60,80	€ 700,00	€ 42.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.218,00
Valore Finale			€ 85.218,00
Valore corpo			€ 85.218,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.218,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.218,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
FOGLIO 5 MAPPALE 780 SUBALTERNO 701	Abitazione di tipo economico [A3]	60,59	€ 42.413,00	€ 42.413,00
FOGLIO 5 MAPPALE 780	Abitazione di tipo economico [A3]	121,74	€ 85.218,00	€ 85.218,00

SUBALTERNO 702

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 19.144,65

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

ARROTONDAMENTO € -6,35

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 102.480,00

Valore diritto e quota € 102.480,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **102.480,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

IVA ESENTE

22-10-2025

L'Esperto alla stima
ARCH Roberto Riva