



# TRIBUNALE DI BERGAMO



**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 301/2025**



**PROMOSSA DA**  
**CONDOMINIO AL CONVENTO**

**CONTRO**  
**OMISSIS**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
**Dott. LUCA FUZIO**



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Roberto Di Noto  
**Studio in:** Via Carlo Cattaneo 12 - 24061 Albano S. Alessandro  
**Email:** robertodinoto@yahoo.it  
**Pec:** roberto.dinoto@ingpec.eu



Beni in **Bottanuco (BG)**  
VIA TRENTO N.13

**INDICE****Lotto: 001 - LOTTO 1**

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> | 4  |
| Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA                   | 4  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b>                                             | 5  |
| DESCRIZIONE GENERALE                                              | 5  |
| Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA                   | 8  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>                                       | 15 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>                                    | 15 |
| Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA                   | 15 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>                                  | 15 |
| Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA                   | 15 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>                                    | 16 |
| Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA                   | 16 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>                        | 16 |
| Corpo:                                                            | 16 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>                              | 17 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>                     | 18 |
| Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA                   | 18 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>                 | 19 |
| Corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA                   | 19 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>                        | 19 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b>                                      | 19 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>                      | 20 |
| Criterio di stima                                                 | 20 |
| Fonti d'informazione                                              | 20 |
| Valutazione corpi                                                 | 20 |
| Adeguamenti e correzioni della stima                              | 21 |
| Prezzo base d'asta del lotto                                      | 21 |
| Regime fiscale della vendita                                      | 21 |

## INFORMAZIONI PROCEDURA

---

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-01-2026 alle 09:30

**Creditore Procedente:** CONDOMINIO AL CONVENTO

**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

---

**Esperto alla stima:** Ing. Roberto Di Noto

**Data nomina:** 19-08-2025

**Data giuramento:** 24-08-2025

**Data sopralluogo:** 22-09-2025

**Cronologia operazioni peritali:**

01-09-2025 – ACCESSO AL FASCICOLO TELEMATICO E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE VERSATA IN ATTI;

02-09-2025 – ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 Co.2 c.p.c. E REDAZIONE CHECK LIST;

19-09-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE VISURE CATASTALI ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

20-09-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE PLANIMETRIE CATASTALI

22-09-2025 – ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

22-09-2025 – REPERIMENTO INFORMAZIONI IN MERITO AD ONERI CONDOMINIALI ANNUALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI

06-10-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA' ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER

10-10-2025 – ACQUISIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI BERGAMO

04-11-2025 – RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA COMUNE DI BOTTANUCO

22-11-2025 – ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA COMUNE DI BOTTANUCO

01-12-2025 – REPERIMENTO STRALCI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – P.G.T.) E RELATIVE NORME TECNICHE

Beni in **Bottanuco (BG)**  
VIA TRENTO N.13

**Lotto: 001 - LOTTO 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24042 - VIA TRENTO N.13**

**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: OMISSIS (CF OMISSIS)

foglio 9, particella 316, subalterno 716

indirizzo VIA TRENTO N.13, piano PIANO SECONDO, comune BOTTANUCO (BG)

categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 VANI, superficie 55 mq, rendita € 216,91

Derivante da:

Atto di compravendita a rogito notaio GIOVANNI TODDE del 27 dicembre 2007 rep. n. 5615 raccolta n.2965 registrato a Bergamo il 28/12/2007 trascritto a Bergamo in data 31/12/2007 n. rep. 46595 n. R.G. 81010

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 17,494 /1000

Confini:

da un lato altro appartamento (subalterno 715), da un altro lato altro appartamento (subalterno 738), da un altro lato vano scale comune (subalterno 703).

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

A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto di vendita unico comprende due unità immobiliari che ricadono nello stesso complesso condominiale in via Trento n.13 nel comune di Bottanuco (BG). La prima unità immobiliare è un'abitazione mentre la seconda è la cantina pertinenziale e risultano censite al catasto dei fabbricati del Comune di Bottanuco al foglio 9 – particella 316 – Subalterno 716.

Il complesso immobiliare ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato e ricade urbanisticamente nell'ambito che nel PGT vigente del Comune di Bottanuco viene classificato come "Centro Storico".

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a tale data è stato oggetto di interventi edilizi. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato possibile reperire i titoli edilizi rilasciati che si allegano alla presente perizia di stima e che vengono meglio indicati nel seguito. In data 3 agosto 1998 è stata presentata al comune di Bottanuco con prot. 5683 la domanda di rilascio del certificato di agibilità; per l'immobile l'agibilità si intende attestata ove decorsi favorevolmente i termini di legge.

L'edificio è a destinazione residenziale ed è costituito da un piano interrato e da 3 piani fuori terra (P.T. - P. 1° - P.2°). Il piano interrato è destinato alle autorimesse mentre nei restanti piani si trovano le unità immobiliari a destinazione residenziale.

Gli immobili ricadono nel Comune di Bottanuco (BG), tipica realtà della provincia bergamasca, piccolo centro tranquillo, ben collegato con i capoluoghi, immerso nel contesto dell'Isola Bergamasca, che offre un buon equilibrio tra servizi urbani, infrastrutture in vicinanza ad aree naturali e attrazioni storiche. Si riportano di seguito alcune informazioni.

#### STRUTTURE PUBBLICHE

Bottanuco pur essendo un comune di dimensioni contenute, dispone delle principali strutture pubbliche essenziali e necessarie per i servizi ai cittadini.

#### Sede Comunale

Nel centro del paese sono presenti il Municipio, l'ufficio postale e un presidio della Polizia Locale.

#### Servizi Principali:

- Anagrafe, Stato Civile, Elettorale: per documenti, certificati, residenza, ecc.
- Segreteria e Protocollo: per la gestione della corrispondenza ufficiale e degli atti.
- Ufficio Tecnico: per edilizia privata, urbanistica, lavori pubblici.
- Servizi Sociali: per assistenza e supporto alla cittadinanza.
- Polizia Locale: per sicurezza e vigilanza del territorio.

#### Istruzione e Cultura

Bottanuco fa parte dell'Istituto Comprensivo Statale "Rita Levi-Montalcini" con sede a Suisio. L'offerta scolastica include scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado, garantendo servizi educativi per le famiglie. Bottanuco dispone anche di una Biblioteca Comunale che fa parte della Rete Bibliotecaria Bergamasca (RBBG) e che offre servizi di prestito, consultazione, postazioni internet/Wi-Fi e organizza eventi culturali, gruppi di lettura e iniziative per bambini e ragazzi.

#### Sanità

A Bottanuco sono presenti farmacie e ambulatori medici che offrono assistenza sanitaria di base. Pur non essendoci un ospedale, il comune si trova a breve distanza dai principali presidi ospedalieri di Bergamo, facilmente raggiungibili con i mezzi pubblici o privati.

#### MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

Bottanuco si trova in una posizione strategica nell'Isola Bergamasca, e la sua mobilità si concentra sui collegamenti stradali rapidi e sul trasporto pubblico su gomma per raggiungere il capoluogo e i centri vicini. Infrastrutture viarie e i collegamenti stradali Bottanuco beneficia di un buon collegamento con le principali arterie stradali che connettono il comune con il capoluogo di provincia e i centri limitrofi. I collegamenti con il territorio sono assicurati:

- dalla presenza delle strade interne comunali;
- dalla presenza di strade provinciali;
- dalla presenza delle principali infrastrutture viarie di primaria importanza;
- dalla presenza dei servizi di autotrasporto pubblico.

Si mette in rilievo:

- la limitata distanza dal capoluogo di provincia;
- la limitata distanza dall'autostrada A4, arteria stradale che collega importanti città del nord Italia
- la limitata distanza dall'aeroporto internazionale Orio al Serio di Bergamo.

Si riportano di seguito le importanti arterie stradali vicine al paese:

- Autostrada A4 (Milano-Venezia): Il paese è vicino al casello di Capriate (sulla A4), che è il principale punto di accesso e uscita per chi si sposta con l'auto verso Bergamo, Milano e l'aeroporto di Orio al Serio.
- Strade Provinciali (SP): È attraversato e servito da importanti Strade Provinciali, come la SP 170 Rivieraasca e la SP 155 Ponte San Pietro-Capriate, che garantiscono la connessione rapida con i comuni limitrofi e con il centro di Bergamo.
- Viabilità Interna: La viabilità urbana si concentra sulle principali strade di attraversamento, con la gestione della manutenzione (asfalti, segnaletica, pulizia) affidata all'ufficio Lavori Pubblici del Comune.
- Progetti Futuri (Ponte sull'Adda): È in discussione l'ipotesi di realizzare un nuovo ponte sull'Adda all'altezza di San Gervasio-Cerro di Bottanuco o Suisio-Medolago, un'infrastruttura di grande impatto che mira a migliorare ulteriormente i collegamenti tra la Bergamasca e il Milanese (zona Casello di Trezzo della A4).

#### Trasporto Pubblico Locale

Il trasporto pubblico è garantito da linee di autobus che collegano il paese con il centro di Bergamo e altri comuni della provincia, rendendo agevoli gli spostamenti per chi non dispone di un mezzo proprio.

#### Mobilità Ciclistica e Ciclovie

Bottanuco è attivamente coinvolta nello sviluppo della mobilità dolce:

- Ciclovie dell'Isola Bergamasca: Il comune è capofila di un progetto per la Rete di Ciclovie dell'Isola Bergamasca, che mira a creare percorsi ciclabili sicuri e ben segnalati all'interno del territorio.
- Piste Ciclopedonali: Sono presenti e in fase di sviluppo itinerari che sfruttano percorsi a basso traffico e sentieri lungo il fiume Adda, come il percorso ad anello Bottanuco-Crespi d'Adda.
- Passerella Bottanuco-Cornate: È stato presentato il progetto di fattibilità per una passerella ciclopedonale che collegherebbe Bottanuco (BG) con Cornate d'Adda (MI) attraverso il fiume, un'opera significativa per il turismo e la mobilità ecologica.

In sintesi, Bottanuco vanta buoni collegamenti stradali per il traffico privato (grazie alla vicinanza all'A4) e una rete di trasporto pubblico (bus) che lo connette ai principali centri e alle stazioni ferroviarie, con un crescente impegno verso lo sviluppo della mobilità ciclistica.

#### AREE NATURALI

Gli abitanti di Bottanuco possono beneficiare di numerose e importanti aree naturali, strettamente legate alla posizione del comune sull'Isola Bergamasca e lungo il fiume Adda. Le principali opportunità di fruizione della natura si concentrano nelle seguenti aree:

- Parco Adda Nord  
Bottanuco è un comune che fa parte del Parco Adda Nord, un'area protetta che si estende lungo le sponde del fiume Adda. Questo è senza dubbio il polmone verde più importante e accessibile per i cittadini.
- Il Fiume e la Flora  
Il parco offre un ambiente fluviale con ricchezza di vegetazione e fauna, ideale per l'osservazione della natura e il relax.
- Sentieri Storici  
L'area di Bottanuco e della sua frazione Cerro è caratterizzata da una rete di percorsi storici chiamati "Scalette e Discese al Fiume". Si tratta di un fitto reticolo di viuzze e gradini che scendono dal centro abitato fino all'alveo del fiume, utilizzati per secoli dalla comunità locale (per il bucato, la pesca, l'estrazione di sassi).
- Punti di Interesse  
Nelle vicinanze si trovano il tratto del "canyon" con passerelle e vasche naturali del fiume, e i resti di un vecchio mulino.
- Connessioni  
Il Parco Adda Nord collega idealmente Bottanuco a siti di interesse storico-industriale come il vicino villaggio operaio di Crespi d'Adda (Patrimonio UNESCO).
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS)  
Pur essendo leggermente più distanti, gli abitanti di Bottanuco possono accedere a diversi PLIS, che sono aree naturali protette a livello locale:
  - ✓ PLIS del Basso Corso del Fiume Brembo: Essendo Bottanuco compresa tra l'Adda e il Brembo (Isola Berga-

masca), le aree naturali lungo il Brembo (il "fiume gemello") sono facilmente raggiungibili e offrono ambienti naturali diversi.

✓ **PLIS del Monte Canto e del Bedesco:** Sebbene non immediatamente adiacente, quest'area collinare offre opportunità per escursioni e trekking in un ambiente più elevato e boschivo. In sintesi, la più grande risorsa naturale per i cittadini è la vicinanza al Fiume Adda e al suo parco regionale, che funge da corridoio ecologico e ricreativo fondamentale per l'Isola Bergamasca.

#### ATTRAZIONI STORICHE

Le attrazioni storiche di Bottanuco riflettono la sua lunga storia, dalle origini religiose all'influenza della vita rurale e del fiume Adda. Ecco le principali attrazioni storiche di cui possono beneficiare gli abitanti di Bottanuco. Architetture Religiose Questi sono i punti focali della storia e della vita comunitaria:

- **Chiesa Parrocchiale di San Giorgio Martire:** L'edificio religioso principale del paese. Sebbene l'aspetto attuale sia il risultato di ricostruzioni e restauri, la sua posizione e la sua dedizione testimoniano la centralità del culto di San Giorgio nella storia della comunità fin dal Medioevo. All'interno si possono trovare opere d'arte e arredi sacri di interesse.
- **Santuario di San Vittore (Frazione Cerro):** Un importante luogo di culto, situato nella frazione più vicina al fiume. I santuari in area rurale sono spesso testimonianze di devozione popolare e di antiche tradizioni.

#### Architettura Storica e Civile

Gli elementi storici civili raccontano la vita del paese nei secoli passati.

- ✓ **Il Centro Storico:** Passeggiando per le vie più antiche, specialmente nella frazione Cerro, si possono osservare esempi di corti lombarde (le curt), che erano il fulcro della vita sociale ed economica contadina. Queste strutture mostrano l'architettura rurale tipica della Bergamasca.
- ✓ **Ville e Residenze Nobiliari/Borghesi:** Come in molti centri storici, ci sono sparse nel territorio alcune residenze signorili più datate che testimoniano la presenza di famiglie facoltose e la stratificazione sociale del passato. Storia Legata all'Adda e all'Industria La vicinanza al fiume Adda ha plasmato in modo unico la storia e le infrastrutture di Bottanuco.
- ✓ **Le "Scalette e Discese al Fiume" (Frazione Cerro):** Non sono monumenti nel senso stretto, ma rappresentano un'attrazione storica di grandissimo valore. Sono i percorsi, spesso gradinati, che i cittadini utilizzavano per scendere dall'abitato fino alla sponda del fiume per compiere attività essenziali come lavare i panni, pescare o prelevare acqua. Sono la testimonianza tangibile del legame storico tra il paese e il fiume.
- ✓ **I Mulini:** L'Adda era fonte di energia. I resti o le tracce di vecchi mulini presenti lungo il fiume ricordano l'importanza dell'energia idraulica per l'economia locale in passato.
- ✓ **Vicinanza a Crespi d'Adda:** Sebbene non sia a Bottanuco, il villaggio operaio di Crespi d'Adda (Patrimonio Mondiale UNESCO) è storicamente e geograficamente un'attrazione imperdibile per gli abitanti. Bottanuco è uno dei paesi più vicini e collegati a questo sito, che rappresenta un esempio eccezionale di archeologia industriale e di storia sociale di fine '800. Queste attrazioni offrono agli abitanti opportunità per riscoprire le proprie radici e il ricco patrimonio che definisce l'identità dell'Isola Bergamasca.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**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:** SERVIZI PUBBLICI GENERALI (NORMALE), CENTRI SPORTIVI (NORMALE), ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE), SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE), SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE), SERVIZI CULTURALI (NORMALE), FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco dell'Adda Nord.

**Attrazioni storiche:** Villaggio Operaio di Crespi d'Adda, Chiesa Parrocchiale di San Giorgio Martire.

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km, AEROPORTO INTERNAZIONE ORIO AL SERIO 22 Km, AUTOSTRADA A4 5 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA**

**APPARTAMENTO**

L'abitazione, posta al piano secondo dell'edificio e comprendente anche la cantina pertinenziale posta al piano interrato, è a destinazione residenziale e non di lusso. Catastalmente ha una superficie di 55 mq (compreso aree scoperte) e ha una consistenza di 3,5 vani. Di seguito si riportano i locali di cui è composta:

- soggiorno / cottura;
- disimpegno;
- ripostiglio;
- camera;
- bagno.

**CONFINI**

I confini dell'appartamento sono i seguenti: da un lato altro appartamento (subalterno 715), da un altro lato altro appartamento (subalterno 738), da un altro lato vano scale comune (subalterno 703).

**DIRITTI – ACCESSORI – PERTINENZE**

All'unità immobiliare compete a norma di legge e per destinazione la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato in cui ricade tale unità (cortile, portico, locale contatori, scivolo e disimpegno, vani scale, ascensori e locale macchine ascensori) pari a 17,494 / 1000. Si precisa che tale valore è stata ricavato dalla documentazione inviata da parte dell'amministratore del condominio e che viene allegata alla presente perizia.

Il trasferimento di proprietà comprenderà, pertanto, la proprietà pro quota sia ai sensi del regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali che la parte acquirente confermerà di accettare), sia ex art. 1117 c.c., degli enti, degli impianti e delle parti comuni del fabbricato in cui ricade.

**PESI – OBBLIGHI – VINCOLI – SERVITU'**

Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare pignorato avverrà con tutti i diritti, accessori e pertinenze, con ogni servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ancorché nella perizia non dichiarato o non noto. In proposito si richiama tutto quanto indicato nell'atto di provenienza che viene allegato alla presente perizia e si richiamano le iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli indicate nel seguito.

**FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE****SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI**

Il solaio dell'appartamento risulta realizzato in latero-cemento e i muri perimetrali e i divisori interni si presentano intonacati al civile e tinteggiati.

**PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI**

La pavimentazione in parte è realizzata con piastrelle in ceramica e in parte in parquet. Anche i rivestimenti nei bagni risultano realizzati con piastrelle di ceramica.

**SERRAMENTI INTERNI – SERRAMENTI ESTERNI - SISTEMA OSCURANTE**

Le porte interne sono in legno. I serramenti sono in legno con vetrocamera e sono presenti oscuranti in legno.

**IMPIANTO IDRICO – IMPIANTO PER LA PRODUZIONE ACQUA CALDA PER USO SANITARIO (ACS) – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete idrica comunale. Non è nota la tipologia del materiale della rete di distribuzione (tubi in ferro zincato, tubi in polipropilene, ecc.).

L'impianto di riscaldamento e quello per la produzione di acqua calda per uso sanitario è autonomo ed è alimentato con caldaia a gas installata all'interno dei locali e con elementi radianti in alluminio.

Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e gli eventuali interventi da eseguire.

Per l'impianto non risulta disponibile documentazione relativa all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il numero dei punti luce e delle prese è sufficiente e la qualità delle placche è media. Per l'impianto non risulta disponibile documentazione relativa all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza e gli eventuali interventi da eseguire.

#### IMPIANTO DI ALLARME

Non presente.

#### ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE NATURALE

Tutti gli ambienti dell'appartamento, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio risultano direttamente illuminati ed aerati e sono presenti aperture verso l'esterno che consentono una illuminazione ed areazione diretta.

#### CANTINA

La cantina è posta al piano interrato dell'edificio.

#### CONFINI

I confini della cantina sono i seguenti: da un lato corridoio comune (sub. 704), da un secondo lato altra cantina (sub 707), da un terzo lato altra cantina (sub 714).

#### FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

#### SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI

Il solaio e le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

#### PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione risulta realizzata in piastrelle di ceramica. Non sono presenti rivestimenti sulle pareti perimetrali.

#### SERRAMENTI

La cantina dispone di una porta in lamiera dotata di serratura di chiusura.

#### IMPIANTO ELETTRICO

La cantina dispone di un impianto elettrico sottotraccia e di illuminazione.

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

È posto al piano: **SECONDO**

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996 / 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 - 3,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (P.T. / P.1° / P.2°) e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Dal sommario esame a semplice vista, l'abitazione presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) mediocri ed il bene sconta la normale vetustà e non necessita di interventi di manutenzione straordinaria:

Finiture dell'immobile: Normale

Esposizione dell'immobile: Normale

Luminosità dell'immobile: Normale

Panoramicità dell'immobile: Normale

Classe Energetica: Mediocre

Si riporta di seguito nello specifico la descrizione dello stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.



## **APPARTAMENTO**

### **Pareti e soffitti**

Le pareti e i soffitti si trovano in uno stato di conservazione mediocre, ma non richiedono interventi strutturali urgenti. Il sopralluogo ha evidenziato la presenza di fenomeni di muffa in specifici punti dell'intradosso del solaio, i quali sono presumibilmente imputabili alla combinazione di ponti termici e una gestione inadeguata dell'aerazione e del riscaldamento dell'unità immobiliare.

Necessario eseguire un intervento di tinteggiatura dei locali interni.

Stato di conservazione: mediocre.

### **Pavimentazioni e rivestimenti**

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente (meno del 20% della superficie presente necessita la sostituzione).

Stato di conservazione: sufficiente.

### **Infissi interni ed esterni**

Gli infissi interni si presentano nel complesso in condizioni mediocri. Non si rileva la presenza di infissi che necessitano di sostituzione, tuttavia, è necessario effettuare alcuni interventi di manutenzione ordinaria per ripristinare la piena funzionalità della ferramenta e per rinnovare lo stato di protezione del sistema oscurante.

Stato di conservazione: mediocre.

### **Impianto idrico – Impianto produzione ACS – Impianto di riscaldamento**

L'impianto idrico, l'impianto di produzione dell'acqua calda per uso sanitario e l'impianto di riscaldamento dal sommario esame a semplice vista, si presentano in stato di conservazione e manutenzione sufficienti e non presentano criticità. Gli impianti scontano la normale vetustà e l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto e non è stato possibile reperire la documentazione. È necessario effettuare interventi di manutenzione ordinaria e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento degli impianti e gli eventuali interventi di ripristino da eseguire.

Stato di conservazione: sufficiente.

### **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente e non presenta criticità. L'impianto sconta la normale vetustà e l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto elettrico. È necessario effettuare interventi di manutenzione ordinaria e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di adeguamento da eseguire.

Stato di conservazione: sufficiente.

## **CANTINA**

Dal sommario esame a semplice vista, il locale cantina si presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) sufficienti ed il bene sconta la normale vetustà. Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

### **Pareti e soffitti**

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni mediocri

Necessario eseguire un intervento di tinteggiatura dei locali interni.

Stato di conservazione: mediocre.

### **Pavimentazioni e rivestimenti**

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente e non si rileva la necessità di eseguire interventi urgenti.

Stato di conservazione: sufficiente.

### **Infissi interni ed esterni**

La porta di accesso si presenta nel complesso in condizioni sufficienti e non necessita di interventi di sostituzione.

Stato di conservazione: sufficiente.



## Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive |                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni                   | tipologia: ante a battente e fissi<br>materiale: legno<br>protezione: persiane<br>materiale protezione: legno<br>condizioni: Mediocri                              |
| Pavim. Interna                    | materiale: piastrelle di ceramica<br>condizioni: sufficienti                                                                                                       |
| Pavim. Interna                    | materiale: parquet incollato<br>condizioni: sufficienti                                                                                                            |
| Rivestimento                      | ubicazione: bagno<br>materiale: ceramica<br>condizioni: sufficienti                                                                                                |
| Impianti                          |                                                                                                                                                                    |
| Elettrico                         | tipologia: Sottotraccia e a vista<br>tensione: 220V<br>condizioni: sufficienti<br>conformità: Presente                                                             |
| Gas                               | tipologia: in parte sottotraccia, in parte a vista<br>alimentazione: metano<br>rete di distribuzione: Non noto<br>condizioni: sufficienti<br>conformità: Presente. |

## Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico:                                         |                                      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                                   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 1998                                 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI                                   |
| Riscaldamento:                                              |                                      |
| Esiste impianto di riscaldamento                            | SI                                   |
| Tipologia di impianto                                       | AUTONOMO ALIMENTATO DA CALDAIA A GAS |
| Stato impianto                                              | MEDIOCRE                             |
| Potenza nominale                                            | NON NOTO                             |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 1998                                 |
| Esiste la dichiarazione di conformità                       | SI                                   |
| Condizionamento e climatizzazione:                          |                                      |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO                                   |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                                   |
| Impianto antincendio:                                       |                                      |
| Esiste impianto antincendio                                 | NO                                   |
| Esiste certificato prevenzione incendi                      | NO                                   |
| Ascensori montacarichi e carri ponte:                       |                                      |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi              | NO                                   |
| Esistenza carri ponte                                       | NO                                   |
| Scarichi:                                                   |                                      |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi                 | NO                                   |







**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA 3/96 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: 96MAG0003 REG. COSTRUZIONI

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Presentazione in data 18/12/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 13/05/1996 al n. di prot. 7403

NOTE: SUCCESSIVE PRATICHE IN VARIANTE:

- VARIANTE DEL 21 OTTOBRE 1996 Prot. 137/96
- VARIANTE DEL 17 MARZO 1998 Prot. 140/97
- Domanda per rilascio Certificato di agibilità in data 3 agosto 1998 Prot. 5683

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24042, VIA TRENTON.13**

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

Note: Il fabbricato di cui fa parte il bene immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato la cui edificazione risulta iniziata e ultimata anteriormente al 1° settembre 1967. Al fine di acquisire i titoli edilizi edificatori, lo scrivente ha effettuato una richiesta di accesso agli atti presso gli uffici comunali. Si allegano alla perizia i titoli edilizi reperiti indicati precedentemente (si veda allegato 6).

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24042, VIA TRENTON.13**

|                                                                 |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Vigente:                                  | Piano Governo del Territorio                                                                                                                       |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.1 - COMUNE DI BOTTANUCO Approvato con Delibera del Consiglio Comunale N.23 del 29/07/2015 |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | SI                                                                                                                                                 |
| Se sì, di che tipo?                                             | Non specificato                                                                                                                                    |
| Estremi delle convenzioni:                                      | Convenzione urbanistica                                                                                                                            |
| Obblighi derivanti:                                             | Convenzione urbanistica trascritta a Bergamo in data 20 dicembre 1995 ai numeri 38054/27977                                                        |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI                                                                                                                                                 |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                                 |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                                                                                 |
| 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:** BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA.  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24042, VIA TRENTON.13**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata.

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio e a seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità con la planimetria catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **27/12/2007**. In forza di decreto di trasferimento; trascritto a BERGAMO, in data 19/11/2004, ai nn. 62820/41557.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/12/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIOVANNI TODDE, in data 27/12/2007, ai nn. 5615/2965; registrato a BERGAMO, in data 28/12/2007, ai nn. 22354/1T; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 31/12/2007, ai nn. 81010/46595.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di MELIORBANCA S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 31/12/2007 ai nn. 81011/21184; Importo ipoteca: € 224000; Importo capitale: € 112000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/09/2009 ai nn. 56962/9092; Importo ipoteca: € 30654,16; Importo capitale: € 15327,08.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA CARIGE - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 09/02/2010 ai nn. 7351/1177; Importo ipoteca: € 35000; Importo capitale: € 27265.42.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di CONDOMINIO AL CONVENTO contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 09/09/2011 ai nn. 45364/26265.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di BANCA CARIGE - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 16/11/2011 ai nn. 57190/34041.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 29/06/2023 ai nn. 36913/5015; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 5895.45.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di CONDOMINIO AL CONVENTO contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 23/07/2025 ai nn. 41152/29335.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

**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:** BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , VIA TRENTON.13**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Circa 1.400 €.

**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:** Il bene immobile ricade in un complesso condominiale. A seguito di specifica richiesta dello scrivente, da parte dell'amministratore condominiale è stato comunicato che le spese condominiali insolute in capo al debitore esecutato ammontano a circa 12352,20 € (si veda allegato 11).

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 17,534 millesimi

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare è stata valutata dallo scrivente sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale e che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| ABITAZIONE   | sup lorda di pavimento | 55,00        | 1,00         | 55,00                  |
|              |                        | <b>55,00</b> |              | <b>55,00</b>           |

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: 1-2025

Zona: BOTTANUCO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Considerate le caratteristiche e la conformazione del bene pignorato, lo scrivente ritiene che non sia possibile effettuare una divisione. Eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato** da soggetto senza alcun titolo.**Opponibilità ai terzi:** NO

**Note:** L'immobile risulta **OCCUPATO SENZA TITOLO** da almeno due soggetti maggiorenni e un minore. Il contratto di locazione tra il debitore e il soggetto padre di una delle attuali occupanti dei locali è scaduto da 9 anni e non risulta rinnovato.

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

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Dalmine;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato immobiliare: Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Bergamo e Provincia

Agenzie Immobiliari di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale:

- Valore di mercato minimo 700 €/mq

- Valore di mercato massimo 1.000 €/mq;

Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio

Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare

Siti internet: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) / [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

**12.3 Valutazione corpi:****BENE IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO E CANTINA. Abitazione di tipo civile [A2]**

**Bottanuco (BG), VIA TRENTO N.13**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.618,75.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc. Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratte-

ristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 1275,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono sufficienti e scontano la normale vetustà

Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

| <i>Destinazione</i>                                   | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore<br/>Unitario</i> | <i>Valore<br/>Complessivo</i> |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| ABITAZIONE                                            | 55,00                             | € 1.275,00                 | € 70.125,00                   |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo     |                                   |                            | € 70.125,00                   |
| abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00% |                                   |                            | € -3.506,25                   |
| <b>Valore Finale</b>                                  |                                   |                            | <b>€ 66.618,75</b>            |
| Valore corpo                                          |                                   |                            | € 66.618,75                   |
| Valore complessivo intero                             |                                   |                            | € 66.618,75                   |
| Valore complessivo diritto e quota                    |                                   |                            | € 66.618,75                   |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i>                                      | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie<br/>Lorda</i> | <i>Valore intero<br/>medio ponderale</i> | <i>Valore diritto<br/>e quota</i> |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| BENE IMMOBILE 1<br>- APPARTAMENTO<br>E CANTINA | Abitazione di tipo<br>civile [A2] | 55,00                       | € 66.618,75                              | € 66.618,75                       |

#### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.330,94

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (l'importo viene detratto dal valore stimato ai sensi dell'Art. 63, comma 4, disp. att. c.c., in quanto onere che graverà sull'aggiudicatario): € 12.352,20

Arrotondamento € 64,39

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 51.000,00

Valore diritto e quota € 51.000,00

#### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **51.000,00**

#### 12.6 Regime fiscale della vendita

Considerando che il debitore esecutato è un soggetto privato (non un'impresa costruttrice/ristrutturatrice) e che la vendita avviene in regime di esecuzione forzata, la cessione dell'unità immobiliare pignorata costituisce un'operazione fuori campo IVA (ai sensi dell'art. 2, co. 3, lett. c) o d) del D.P.R. 633/72) e sarà quindi soggetta a Imposta di Registro

**Allegati**

- 1 DOCUMENTAZIONE DEBITORE ESECUTATO
- 2 TITOLO DI PROVENIENZA
- 3 ACCERTAMENTI CATASTALI – VISURA CATASTALE STORICA
- 4 ACCERTAMENTI CATASTALI – PLANIMETRIE CATASTALI
- 5 PLANIMETRIA UNITA IMMOBILIARE
- 6 ACCERTAMENTI SU CONFORMITA' EDILIZIA - PRATICHE EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI
- 7 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA – STRALCIO PGT
- 8 ACCERTAMENTI IPOCATASTALI – ISPEZIONI IPOTECARIE
- 9 ACCERTAMENTI IPOCATASTALI – FORMALITA'
- 10 ACCERTAMENTI SU STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE
- 11 SPESE CONDOMINIALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI
- 12 RILIEVO FOTOGRAFICO

15-12-2025



In Fede

Dott. Ing. Roberto Di Noto