



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 33/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino
Codice fiscale: PRSVLR74H63A794E
Partita IVA: 03015880168
Studio in: Via Papa Giovanni Xxiii 18 - 24030 Mozzo
Email: valeria.prestopino@gmail.com
Pec: valeria.prestopino@archiworldpec.it



Beni in **Comun Nuovo (BG)**
Località/Frazione
Via Paolo Borsellino 184

INDICE

Lotto: 001 - ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A: ABITAZIONE e BOX	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A: ABITAZIONE e BOX	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A: ABITAZIONE e BOX	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A: ABITAZIONE e BOX	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A: ABITAZIONE e BOX	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: A: ABITAZIONE e BOX	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A: ABITAZIONE e BOX	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi	13
Adegamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2025 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino

Data nomina: 05-02-2025

Data giuramento: 06-02-2025

Data sopralluogo: 19-03-2025

Cronologia operazioni peritali: Dopo aver ricevuto l'incarico, in data 19 marzo la sottoscritta si recava presso l'unità immobiliare per effettuare il rilievo: erano presenti [REDACTED]. L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Comun Nuovo invece, è stato possibile solo in data 06/04/2025, giorno di consegna dell'elaborato peritale. In data 03/04/2025, non avendo ancora il Comune dato disponibilità si era provveduto a richiedere proroga di un mese, proroga approvata in data 03/04/2025

Lotto: 001 - ABITAZIONE**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A: ABITAZIONE e BOX.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comun Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Paolo Borsellino , 184****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Usufrutto**

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Usufrutto**

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** OMISSIS (usufrutto 1/2), OMISSIS (usufrutto 1/2), OMISSIS (nuda proprietà), foglio 2, particella 2564, subalterno 2, indirizzo Via Paolo Borsellino, piano S1, T, 1, comune Comun Nuovo, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 185 mq, rendita € 785,01**Derivante da:** Atto del 26/07/2007 Pubblico ufficiale MANNARELLA FRANCESCO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 50515 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29144.1/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 01/08/2007**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** non indicati**Confini:** dell'unità immobiliare : _del piano terra e del giardino in un sol corpo: da un lato mapp 2564 sub 5 e 3, da un secondo lato mapp 2203, da un terzo lato mapp 2211; degli enti al piano primo: per due lati prospetto su giardino esclusivo, per un terzo lato mapp 2564 sub 7 e 6, salvo altro; degli enti al piano interrato; per due lati terrapieno, per un terzo enti comuni (mapp 2564 sub 1 e mapp 2564 sub 13), salvo altri**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS (usufrutto 1/2), OMISSIS (usufrutto 1/2), OMISSIS (nuda proprietà), foglio 2, particella 2564, subalterno 14, indirizzo Via Paolo Borsellino, piano S1, comune Comun Nuovo, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita € 43,38**Derivante da:** Atto del 26/07/2007 Pubblico ufficiale MANNARELLA FRANCESCO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 50515 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29144.1/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 01/08/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non indicati

Confini: degli enti al piano interrato; per due lati terrapieno, per un terzo enti comuni (mapp 2564 sub 1 e mapp 2564 sub 13), salvo altri

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il comune di Comun Nuovo si trova nella bassa pianura bergamasca e conta circa 4.400 abitanti, dista 9 km da Bergamo. La zona ha una prevalente destinazione residenziale, di recente realizzazione. Il traffico è limitato, seppur la zona sia vicina alla Strada provinciale. Le aree verdi non mancano, così come i parcheggi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno in particolare.

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia, primaria e secondaria, parco

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Stezzano, Zanica.

Attrazioni paesaggistiche: Parco agricolo del Morla e delle Rogge.

Attrazioni storiche: Castello famiglia Suardi XIV sec, chiesa San Salvatore XVI sec.

Principali collegamenti pubblici: BTS Bergamo Trasporti Sud, Linea U, Bergamo-Trevig 10km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A: ABITAZIONE e BOX**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso residenziale denominato "Residenza il Giglio".

Posta all'estremità del complesso, risulta essere una villetta di tre livelli, collegati tra loro mediante scala interna. Il piano terra è composto da soggiorno, angolo cottura e porzione di giardino di proprietà esclusiva; al piano primo l'abitazione si sviluppa con tre camere, un bagno di ampie dimensioni dotato sia di doccia che di vasca, e un balcone. Completano l'unità immobiliare uno spazio al piano interrato composto da un ampio locale a destinazione cantina, una lavanderia ed intercapedine da cui si accede dalla portafinestra del locale lavanderia.

L'autorimessa di pertinenza all'unità, è direttamente collegata all'unità, al piano interrato, tramite una porta.

Tutti gli ambienti presentano una pavimentazione in gres simil cotto, ad eccezione del bagno che ha come pavimentazione ha un gres porcellanato con una finitura diversa.

Le persiane e i serramenti sono in legno (serramenti con doppio vetro) e sono in un buono stato conservativo.

Il riscaldamento, autonomo, avviene con corpi radianti in ogni stanza.

Il piano primo, mansardato e caratterizzato da travetti a vista, risulta essere molto luminoso per la presenza di molte finestre.

A completamento dell'unità vi è un ampio giardino che si sviluppa su tre lati dell'abitazione

Superficie complessiva di circa mq **448,13**

E' posto al piano: interrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: non oggetto di recente ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 184; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 piano terra

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso residenziale è in buone condizioni, non presenta particolari problemi visibili.

Anche l'unità oggetto di valutazione è ben tenuta e curata, sia all'interno che all'esterno. Il giardino è ben curato sebbene nella parte retrostante siano stati fatti dei recenti lavori condominiali per una perdita e il condominio non abbia ancora terminato di ripristinare il giardino allo stato d'origine. Il nuovo amministratore, subentrato da poco tempo, garantisce che a breve verrà sistemato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI



vista esterna



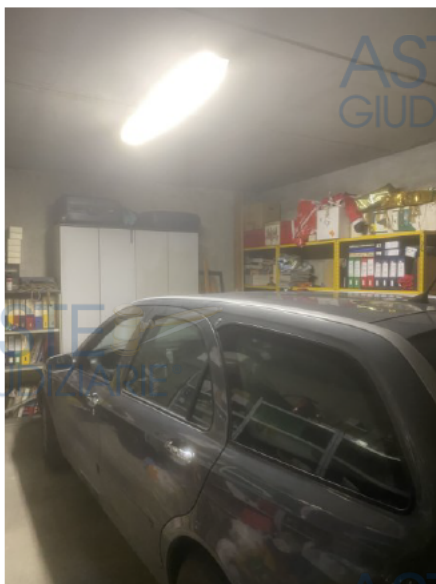
zona giorno



camera da letto



piano interrato



box

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: n39/2005 P.E.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: volturato in data 24/04/2006 Prot 2173 alla società " OMISSIS I"

Per lavori: realizzazione nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data 23/12/2005 al n. di prot. 5699

Numero pratica: 39/2005 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/2005 al n. di prot. 5699

Rilascio in data 23/12/2005 al n. di prot. 39/2005

Abitabilità/agibilità in data 04/04/2014 al n. di prot. 2118

NOTE: In data 30-06-2006 la pratica è stata volturata a nome " OMISSIS ". Variante presentata il 06-07-2007 Prot. 3557/2007

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A: ABITAZIONE e BOX.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comun Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Paolo Borsellino , 184

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: risultano essere difformi la misura di due finestre, scala, realizzazione camino

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa dimensione delle finestre, realizzazione camino al piano terra, leggera difformità nella scala

Oneri di regolarizzazione	
SANZIONE	€ 1.000,00
DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 50,00
TECNICO INCARICATO	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.050,00	



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A: ABITAZIONE e BOX.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comun Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Paolo Borsellino , 184

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 22 del 17/10/2011
Zona omogenea:	Tessuto Residenziale consolidato di recente espansione
Norme tecniche di attuazione:	art 20
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione per l'attualizzazione del piano di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Rep 41962/25777 del 22/07/2005
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A: ABITAZIONE e BOX.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comun Nuovo (BG) CAP: 24040, Via Paolo Borsellino , 184

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/06/1979 al 18/04/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in comunione dei beni, acquistano per quota 1/8 ciascuno. Si precisa nell'atto che l'originario mapp 1371 (ex 255/b, inseguito frazionati nei mapp 1138-1139-1140 e 1371, ulteriormente frazionati costituenti i mapp 2201-2202-2203-2204-2210-2211-2212-2213-2205-2206-2307-2308-2208-2209-2220-2221-2222-2223) risulta gravato da servitù di elettrodotto e da servitù di passo pedonale e carrale a favore del mappale 848 (ex 255/c).

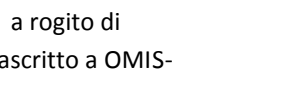
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/1983 al 18/04/2006. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Divisione per scrittura privata autenticata: predetti coniugi in comunione dei beni ricevono l'originario mappale 1138 dai SIG OMISSIS, per quota 3/8 di piena proprietà cadauno

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/04/2006 al 26/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: viene acquistato dai Sig. OMISSIS, OMISSIS il mappale 2202 in forza di frazionamento del Tipo n. 217910 del 15-09-2004. lotto di terreno con volumetria edificabile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; tra-



scritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: acquistano dalla società " OMISSIS " mapp 2564 sub 2 e sub 14

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/07/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 30/07/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/07/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00; Note: scadenza in 25 anni. OMISSIS Nicoli (parte mutuataria OMISSIS (terzo datore di ipoteca), OMISSIS (terza datrice d'ipoteca) BANCA DELLA BERGAMASCA - CREDITO COOPERATIVO- SOCIETA' COOPERATIVA è la vecchia denominazione dell'attuale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMASCA E OROBICA S.C. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/09/2008 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 22/09/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/09/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 73.100,00; Importo capitale: € 43.000,00; Note: scadenza in 10 anni; OMISSIS (parte mutuataria), OMISSIS (terzo datore di ipoteca), OMISSIS (terza datrice d'ipoteca) BANCA DELLA BERGAMASCA - CREDITO COOPERATIVO- SOCIETA' COOPERATIVA è la vecchia denominazione dell'attuale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMASCA E OROBICA S.C. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/10/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 91.836,16; Importo capitale: € 45.918,08; Note: grava limitatamente in capo alla quota di 1/2 di usufrutto spettante a OMISSIS mapp 2564 sub 2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/07/2012 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 31/10/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/11/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 59.500,00; Importo capitale: € 35.000,00; Note: OMISSIS (parte mutuataria), OMISSIS (terzo datore di ipoteca), OMISSIS (terza datrice d'ipoteca) BANCA DELLA BERGAMASCA - CREDITO COOPERATIVO- SOCIETA' COOPERATIVA è la vecchia denominazione dell'attuale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMASCA E OROBICA S.C. .

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ATTO DI RICOMPOSIZIONE FONDIARIA; A rogito di OMISSIS in data 22/07/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 02/08/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/07/2007 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: convenzione amministrativa; A rogito di OMISSIS in data 22/07/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 27/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/07/2005 ai nn. OMISSIS; a favore del "COMUNE DI COMUN NUOVO"; successivo atto di ricomposizione fondiaria in data 22 luglio 2005 n. 41963/25778 di repertorio notaio Francesco Mannarella,.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della riscossione attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/01/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/01/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 396.576,82; Importo capitale: € 198.288,41; Note: grava limitatamente in capo alla quota 1/2 di usufrutto spettante a Chiapponi Adelmo.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A: ABITAZIONE e BOX

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A: ABITAZIONE e BOX

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Paolo Borsellino , 184

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 632,85.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: rifacimento linea vita e sistemazione tetto: 109,31 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Totale spese dovute a consuntivo per la gestione 2023/2024 : 647,47 € Totale spese dovute a preventivo per la gestione 2024/2025: 632,85 € Amministratore: " OMISSIS." recentemente subentrato allo " OMISSIS ", pertanto le spese indicate sono riferite al consuntivo fatto dal precedente amministratore e non ancora verificate dall'attuale, in carica da poco tempo.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A: ABITAZIONE e BOX

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato sul rilievo effettuato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO TERRA: appartamento	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
PIANO TERRA: giardino e vialetto ingresso	sup lorda di pavimento	254,00	0,10	25,40
PIANO PRIMO: appartamento	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
PIANO PRIMO: balcone	sup lorda di pavimento	4,85	0,30	1,46
PIANO INTERRATO: abitazione	sup lorda di pavimento	30,00	0,70	21,00
PIANO INTERRATO: intercapedine	sup lorda di pavimento	6,28	0,10	0,63
		448,13		201,48

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Comun Nuovo centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: normale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 990

Accessori:

A: ABITAZIONE e BOX
1. Box

Posto al piano interrato
Sviluppa una superficie complessiva di 32 mq
Valore a corpo: € **18000**
Note: ampio box , collegato direttamente all'unità immobiliare

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni formano un solo lotto

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.

Viene valutata la posizione dell' edificio, ubicato in zona semi centrale del Comune di Comun Nuovo, valutate le attuali condizioni dell' unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture interne ed esterne, gli impianti e i servizi esistenti, tenuta in considerazione l' epoca di costruzione, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comun Nuovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie operanti sul territorio, borsino immobiliare, "Case e terreni", Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): i parametri della zona, per immobili costruiti tra i 5 e i 20 anni (come l'immobile in oggetto), i parametri medi sono tra 1100,00€ e i 1.400,00€.

12.3 Valutazione corpi:

**A: ABITAZIONE e BOX. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box
Comun Nuovo (BG), Via Paolo Borsellino 184**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 251.862,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO TERRA: appartamento	63,00	€ 1.250,00	€ 78.750,00
PIANO TERRA: giardino e vialetto ingresso	25,40	€ 1.250,00	€ 31.750,00
PIANO PRIMO: appartamento	90,00	€ 1.250,00	€ 112.500,00
PIANO PRIMO: balcone	1,46	€ 1.250,00	€ 1.825,00
PIANO INTERRATO: abitazione	21,00	€ 1.250,00	€ 26.250,00
PIANO INTERRATO: intercapedine	0,63	€ 1.250,00	€ 787,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 251.862,50
Valore Finale			€ 251.862,50
Valore corpo			€ 251.862,50
Valore accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 269.862,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 272.561,13

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: ABITAZIONE e BOX	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	201,48	€ 269.862,50	€ 272.561,13

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 40.479,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.050,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 227.333,13

Valore diritto e quota € 229.606,46

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 227.333,12



Allegati

- 1_ visura e schede catastali
- 2_rilievo con evidenziate difformità
- 3_pratiche edilizie
- 4_sunto matrimonio
- 5_atto di proprietà
- 6_convenzioni urbanistiche
- 7_regolamento condominiale
- 8_rilievo fotografico



29-04-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Prestopino

