



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 364/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



**PERIZIA DI STIMA**



Beni in **Casazza (BG)**  
Località/Frazione  
Via Prati Cambia n. 3

## INDICE

### Lotto: 001 - appartamento con posto auto coperto

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 29-01-2025 alle 10.00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:**

**Data nomina:** 19-09-2024

**Data giuramento:** 25-09-2024

**Data sopralluogo:** 12-11-2024

**Cronologia operazioni peritali:** - 25-09-2024: accettazione incarico e giuramento - 01-10-2024: accesso catasto per planimetrie - 14-10-2024: accesso catasto per visure storiche e estratto mappa - 14-10-2024: primo tentativo di accesso congiunto - 30-10-2024: accesso Conservatoria - 8-06-2024: sopralluogo congiunto - 15-10-2024: richiesta certificati anagrafe - 31-10-2024: richiesta accesso atti ufficio tecnico - 18-11-2024: istanza di richiesta accesso atti ufficio tecnico - 29-11-2024 - accesso agli atti UT - 11-12/2024: indagini conoscitive prezzi di mercato - 12/2024: verifica conformità catastale ed edilizia - 12/2024: redazione elaborato peritale

Beni in **Casazza (BG)**  
Via Prati Cambia n. 3

## Lotto: 001 - appartamento con posto auto coperto

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

**Identificativo corpo: Appartamento con posto auto coperto.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casazza (BG), Via Prati Cambia n. 3**

Note: Appartamento con posto auto coperto in palazzina nel Comune di Casazza, nella frazione Molini di Colognola, in via Prati Cambia n. 3

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe - Ulteriori informazioni sul debitore: la residenza risultava essere via Prati Cambia n. 3 Casazza, ma l'ufficio anagrafe informa che è stato avviato procedimento di cancellazione per irreperibilità (rif. All. 4)

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 1, particella 1381, subalterno 11, indirizzo via Prati Cambia SNC, piano 1 - 2, comune Casazza, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 53 m2 – totale escluse aree scoperte 48 m2, rendita € 263,39

Derivante da: VARIAZIONE DEL 9.11.2015

Confini: da nord verso est: muri perimetrali sui tre lati, vano scala comune, a.u.i.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 1, particella 1381, subalterno 17, indirizzo via Prati Cambia SNC, piano S1, comune Casazza, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m2, superficie 13 m2, rendita € 19,47

Derivante da: VARIAZIONE DEL 9.11.2015

Confini: da nord verso est: a.u.i., muratura perimetrale, a.u.i., corsello comune

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

Le risultanze catastali accertate, qui riproposte, evidenziano come l'identificazione catastale risponda ai dati citati nell'atto di pignoramento. Si fa presente che la sottoscritta ha presentato istanza di variazione catastale per la corretta assegnazione del numero civico dell'appartamento.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni si trovano nel paese di Casazza (BG), nella frazione Molini di Colognola, in zona residenziale semi-periferica.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi in zona limitrofa.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/boschive

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Colli di San Fermo, Lago di Endine, Lago d'Iseo, Riserva Naturale Oasi WWF ZSC Valpredina-Misma.

**Attrazioni storiche:** torre Medioevale di Colognola.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 1,2 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento con posto auto coperto**

Trattasi di appartamento e posto auto siti nella frazione Molini di Colognola nel comune di Casazza in via Prati Cambia al numero civico 3.

Attraverso l'ingresso comune all'esterno della palazzina si raggiunge la scala che conduce all'appartamento al piano primo. E' composto da soggiorno/cucina, camera, bagno e un terrazzo. E' presente locale sottotetto con altezze ridotte.

L'appartamento presenta le seguenti finiture:

- serramenti interni in legno tamburato, serramenti esterni a battente in legno con doppio vetro, persiane in legno;
- portoncino blindato di ingresso in legno;
- i muri sono intonacati e tinteggiati;
- il pavimento dell'appartamento è in piastrelle ceramiche;
- il pavimento e rivestimento della cucina e del bagno sono in piastrelle ceramiche;
- il bagno è dotato di sanitari e doccia;
- l'impianto elettrico è sottotraccia con comandi di tipo economico;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo di tipo tradizionale a metano con radiatori in alluminio;
- il terrazzi è piastrellato e presenta barriere in ferro e legno; la barriera necessita di manutenzione e le piastrelle sono a tratti scollate;
- il posto auto è all'interno di garage interrato, presenta un unico locale, con pavimento in battuto di cemento, muri laterali in blocchi di calcestruzzo, presenta chiusura di tipo provvisorio in pannelli in legno truciolare.

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1999/2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 l'appartamento e 1.37 sottotrave di colmo il sottotetto, 2,34 circa il posto auto

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in condizioni più che discrete, necessiterebbe di pulizia e manutenzione

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002 - da collaudare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	si invita a verificare il corretto funzionamento dell'impianto
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	2002 - da collaudare
Note	si invita a verificare il corretto funzionamento dell'impianto
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



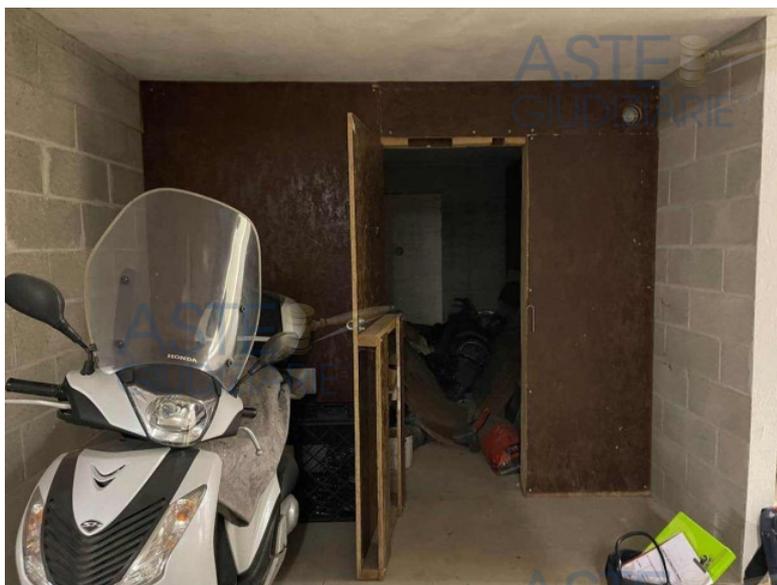
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 6  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: CE 3/1999 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione nuovi edifici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/01/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 08/04/1999 al n. di prot. 2090/99

**Numero pratica: DIA 134/2001**

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: variante

**Numero pratica: DIA 135/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: formazione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/09/2001 al n. di prot. 135/2001

**Numero pratica: PE 19/2002**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: tinteggiatura rospetti

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 27/02/2002 al n. di prot. 1379/2002

**Numero pratica: PE 69/2002**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: attestazione abitabilità

Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 4555/2002

Rilascio in data 27/11/2002 al n. di prot. 5722/2002

Abitabilità/agibilità in data 27/11/2002 al n. di prot. 5722/2002

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento con posto auto coperto.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casazza (BG), Via Prati Cambia n. 3**

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In merito all'appartamento: non è presente il tavolato divisorio dell'antibagno, si rilevano differenti dimensioni delle aperture esterne e differente profondità di parte del terrazzo e presenza di muretto/barriera non segnalato, si rileva presenza di scala/armadiatura in legno per accedere al sottotetto e differente dimensione della botola di accesso; si rileva presenza di calorifero, due lucernari e pannellature divisorie al sottotetto. In merito al posto auto all'interrato: si rileva presenza di murature divisorie laterali e pannellatura di chiusura frontale, oltre a differenti dimensioni.

Regolarizzabili mediante: per l'appartamento: messa in conformità edilizia attraverso la rimozione delle opere provvisorie non autorizzate, alla realizzazione del tavolato divisorio dell'antibagno e a pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: sanatoria edilizia

Oneri di regolarizzazione	
per l'appartamento - pratica di sanatoria (variante postuma per difformità dall'autorizzazione originaria)	€ 2.500,00
messa in conformità attraverso rimozione opere provvisorie non autorizzate e creazione tavolato divisorio	€ 1.000,00
<b>Totale oneri circa: € 3.500,00</b>	

Note: In merito al posto auto all'interrato, al fine della regolarizzazione si invita alla rimozione del pannello di chiusura frontale, a verifica della proprietà e a messa in conformità edilizia con rimozione delle murature laterali non autorizzate e/o con presentazione di pratica di sanatoria con compartecipazione dei condomini confinanti aventi in condivisione le murature laterali oggetto di irregolarità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Per la messa in conformità delle opere sanabili nell'appartamento sarebbe opportuno presentare pratica di sanatoria con il versamento dell'oblazione di circa € 1000 oltre diritti di segreteria e parcella del tecnico incaricato. Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo poichè sarà necessario un confronto (per affrontare nello specifico le sopraccitate questioni) presso l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione delle pratiche.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento con posto auto coperto.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casazza (BG), Via Prati Cambia n. 3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 3 del 28/03/2014
Zona omogenea:	TRi - tessuto residenziale a blocco isolato con giardino
Norme tecniche di attuazione:	40 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ TRi: TESSUTO RESIDENZIALE A BLOCCO ISOLATO CON GIARDINO Il PGT individua il tessuto residenziale a blocco isolato con giardino: sono così classificati i fabbricati caratterizzati da giardini ed elementi naturali inseriti nel contesto edificato e le aree private per le quali il Piano conferma le sistemazioni a giardino, parco od orto privato, di particolare interesse paesaggistico. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia e di eventuale ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie lorda complessiva di pavimento nel mantenimento dell'altezza dell'edificio preesistente, considerata come n° di piani esistenti, e garantendo il valore architettonico e naturalistico del compendio immobiliare stesso, anche disgiuntamente al fabbricato stesso. Sulla aree prive di vegetazione arborea è ammessa la real-

	izzazione di parcheggi pertinenziali di edifici esistenti purché realizzati in maniera coerente con l'ambiente circostante. Nel sottosuolo è ammessa la realizzazione di autorimesse di pertinenza di abitazioni esistenti avendo cura che la sommatoria delle superfici in pianta degli edifici esistenti, dell'autorimessa e della rampa di accesso, risulti in misura sempre e comunque inferiore al 40% della superficie fondiaria.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento con posto auto coperto.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casazza (BG), Via Prati Cambia n. 3**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie risulterebbero pressoché conformi se non per alcune differenze in merito alla planimetria dell'appartamento per l'assenza del tavolato divisorio tra zona giorno e disimpegno, differente posizionamento apertura esterna del soggiorno e bagno, scostamento apertura interna della camera e differente apertura di collegamento al sottotetto. Planimetria posto auto: presenza di murature divisorie laterali e dimensioni.

Regularizzabili mediante: previa messa in conformità edilizia: variazione catastale planimetrie

Descrizione delle opere da aggiornare: variazione con correzione grafica planimetria appartamento e posto auto

Oneri di regolarizzazione	
variazione planimetria appartamento circa	€ 450,00
variazione planimetria catastale posto auto	€ 450,00
<b>Totale oneri circa: € 900,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La sottoscritta per economia della procedura, poichè sarebbe necessario procedere anzitutto alla messa in conformità edilizia e poichè non varia la consistenza, non ritiene di procedere a variazione catastale. Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **23/05/2008**. 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: E' stato depositata certificazione notarile sostitutiva di certificato ipocatastale: - atto di compravendita a rogito Not. Delfini Lavini del 23-05-2008, rep. 16517/4639, trascritto a Bergamo il 30-05-2008 ai nn. 35682/20834, Il sig. OMISSIS acquistava dal sig. OMISSIS la piena proprietà di appartamento e posto auto a Casazza identificati a catasto sez urb. MC, fg. 1, mapp. 1381 subb. 11 e 17, "art. 2 - modalità della vendita...si richiamano: Si richiamano: i patti e le condizioni contenuti nell'atto del notaio Flavio Turconi di Bergamo in data 6 maggio 1999, Repertorio n.23377, registrato a Bergamo il 12 maggio 1999 al n. 2359 serie 2V e trascritto a Bergamo il 14 maggio 1999 ai nn.

18722/13921; i patti e le condizioni contenuti nell'atto del notaio Flavio Turconi di Bergamo in data 30 maggio

2002, Repertorio n. 29129, sopra meglio indicato; la servitù di transito carrale e pedonale costituita con atto autentificato dal notaio Piero Boni in data 28 giugno 1974, Repertorio n. 91, in data 4 settembre 1974, Repertorio n. 112, in data 19 agosto 1980, Repertorio n. 6441, e in data 8 settembre 1980, Repertorio n. 6626, registrato a Bergamo il 29 settembre 1980 al n. 7203 serie 2 e trascritto a Bergamo con nota in data 8 ottobre 1980 ai nn. 22537/18414, gravante la strada della lunghezza costante di metri quadrati 4, corrente lungo il lato ovest delle particelle 76 e 916 e sud della particella 859, da un lato, ed est delle particelle 75 e 872 dal lato opposto a favore, tra le altre, della particella 918; l'atto di citazione trascritto a Bergamo il 9 luglio 1992 ai nn. 22960/1604 a favore di precedente proprietario degli immobili in oggetto.. ". Atto di compravendita a rogito Not. Turconi Flavio del 30-05-2002, rep. 29129/8960, trascritto a Bergamo il 06-06-2002 ai nn. 24352/17819, Il sig.OMISSIS acquistava quota di 1/2 di proprietà da SIMAP srl e 1/2 da Bre-Mor snc di Picinali Gigliola di appartamento e posto auto a Casazza identificati a catasto sez urb. MC, fg. 1, mapp. 1381 subb. 11 e 17.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 115200; Importo capitale: € 64000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 24/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/08/2024 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù transito carrale e pedonale; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/10/1980 ai nn. OMISSIS; servitù di transito carrale e pedonale costituita con atto autentificato dal notaio Piero Boni in data 28 giugno 1974, Repertorio n. 91, in data 4 settembre 1974, Repertorio n. 112, in data 19 agosto 1980, Repertorio n. 6441, e in data 8 settembre 1980, Repertorio n. 6626, registrato a Bergamo il 29 settembre 1980 al n. 7203 serie 2 e trascritto a Bergamo con nota in data 8 ottobre 1980 ai nn. 22537/18414, gravante la strada della lunghezza costante di metri quadrati 4, corrente lungo il lato ovest delle particelle 76 e 916 e sud della particella 859, da un lato, ed est delle particelle 75 e 872 dal lato opposto a favore, tra le altre, della particella 918 (ora part. 1381).

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: atto di citazione; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/07/1992 ai nn. OMISSIS; A favore di precedente proprietario sig. OMISSIS e contro sig. OMISSIS . Con tale atto veniva ordinato al sig. OMISSIS di arretrare il confine tra il mapp. 918 8ora mapo. 1381) e il mapp. 314 di 6 mt sul lato ovest e di 12,50 metri sul lato est..ecc.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con posto auto coperto

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Appartamento con posto auto coperto

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Prati Cambia n. 3**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano gravate dai suddetti pesi.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di 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:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non riportati nell'atto di compravendita a rogito Not. Delfini Lavinia del 23-05-2008, rep. 16517/4639, trascritto a Bergamo il 30-05-2008 ai nn. 35682/20834. Si riportano all'art.2 le competenze delle parti comuni.

**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:** Appartamento con posto auto coperto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene determinata attraverso la determinazione della superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata utilizzando la superficie lorda di pavimento opportunamente omogenizzata, come di seguito meglio specificato. In merito al sottotetto, la sottoscritta, ritiene possa essere parzialmente incluso nella valutazione con adeguato coefficiente di omogenizzazione, pur ribadendo che da autorizzazione edilizia viene definito come non accessibile, ovvero accessibile per la manutenzione della copertura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
sottotetto	sup lorda di pavimento	22,00	0,10	2,20
		<b>77,00</b>		<b>51,84</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:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Casazza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1400

**Accessori:**

Appartamento con posto auto coperto  
1. Posto auto

Posto al piano seminterrato  
Composto da unico locale  
Valore a corpo: € 5500  
Note: si rimanda a quanto esposto in merito alla conformità edilizia

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Considerata la disposizione planimetrica, la consistenza e le caratteristiche proprie delle unità immobiliari in oggetto, la sottoscritta può affermare che non sarebbe conveniente ricorrere a divisione.

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone. Si rilevava presenza di arredi. Nel locale posto auto erano presenti oggetti e materiali vari.

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

Il valore al m2 degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2024 semestre 1 (ultima quotazione disponibile), il Listino Prezzi immobili FIMAA 2023 e "Valore Case e Terreni Osservatorio 2023", nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per comparazione con immobili dalle caratteristiche simili. Il criterio di stima considera aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Casazza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito/Osservatorio Immobiliare della provincia di Bergamo;

Altre fonti di informazione: listino "Prezzi Immobili" Fimaa 2023 - Listino "Valore Casa e Terreni Osservatorio 2023"

**12.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento con posto auto coperto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto  
Casazza (BG), Via Prati Cambia n. 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.432,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	47,00	€ 1.050,00	€ 49.350,00
terrazzi	2,64	€ 1.050,00	€ 2.772,00

sottotetto	2,20	€ 1.050,00	€ 2.310,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.432,00
Valore corpo			€ 54.432,00
Valore accessori			€ 5.500,00
Valore complessivo intero			€ 59.932,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.932,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con posto auto coperto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	51,84	€ 59.932,00	€ 59.932,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.993,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa:	€ 4.400,00
arrotondamento	€ -8,80
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 49.530,00
Valore diritto e quota	€ 49.530,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.530,00
---	-------------

**Allegati**

- all. 1 (a,b,c,d) - documentazione catastale
- all. 2 (a,b,c,d,e) - documentazione edilizia
- all. 3 - planimetria
- all. 4 (a,b) - documenti anagrafe
- all. 5 - dichiarazione invio alle parti
- all. 6 - check list
- all. 7 - bando di vendita - succinta
- all. 8 - relazione privacy
- all. 9 - foto e planimetria zip
- all. 10 - sunto dati catastali rtf

27-12-2024

L'Esperto alla stima