

Beni in **Verdello (BG)**
Località/Frazione
via Giosuè Carducci,25

INDICE

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: APPARTAMENTO E CANTINA.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: APPARTAMENTO E CANTINA.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: APPARTAMENTO E CANTINA.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: APPARTAMENTO E CANTINA.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: APPARTAMENTO E CANTINA.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: APPARTAMENTO E CANTINA.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: APPARTAMENTO E CANTINA.....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adegamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2026 alle 09:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lorenza Marcella Berto

Data nomina: 01-10-2025

Data giuramento: 03-10-2025

Data sopralluogo: 10-10-2025

Cronologia operazioni peritali: L'esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha di fatto iniziato le numerose operazioni peritali nel mese di Ottobre 2025 ed hanno avuto il seguente calendario: In data 03 Ottobre 2025, l'Esperto prestava giuramento, in seguito scaricava dal sito del Tribunale di Bergamo i documenti in atti, per esaminarli ai sensi dell'art. 567 CPC; In data 08/10/2025 si provvedeva ad ottenere visure e schede catastali ; in data 10 Ottobre mi recavo presso gli immobili sottoposti ad esecuzione alla presenza del Custode, in quella data le operazioni peritali si svolgevano regolarmente alla presenza del Custode e dell'esecutato; in data 20/11/2025 presentavo richiesta di accesso agli atti al Comune di Verdello ; in data 18 Dicembre 2025 l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Verdello effettuava le ricerche relative alla regolarità urbanistica ed edilizia ; il 18/12/2025 la documentazione mi veniva consegnata, verificavo la documentazione per la regolarità edilizia ma la comunicazione di inesistenza dell'ultima pratica presentata nell'archivio Comunale, non mi consentiva di avere riscontro sull'immobile oggetto di procedura. In data 08/10/2025 si presentava richiesta copia atto al Notaio che mi invia copia dello stesso.

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: APPARTAMENTO E CANTINA.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Via Giosuè Carducci,25****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: , foglio 4, particella 2117, subalterno 5, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI,25, piano TERRA, comune VERDELLO, categoria A/03, classe 2, consistenza 4 VANI , superficie 61 MQ., rendita € 268,53Derivante da: Variazione toponomastica del 25/08/2025 Pratica n. BG0227326 in atti dal 25/08/2025 variazione toponomastica (N. 227326.1/2025)Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto di acquisto NON sono indicati i millesimi di proprietàConfini: dell'appartamento: vano scale e scale comuni, prospetto su area comune e subalterni 703 e 704; della cantina: subalterno 9, passaggio comune e subalterno 11.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

*Note generali: Si è provveduto alla presentazione di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica***2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** scuole per l'infanzia (presenti), scuola primaria (presente), scuola primaria di secondo grado (presente), Sportelli bancari (presenti), poste (presenti), negozi di prima necessità (presenti), farmacia (presente)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Verdellino 1,7 km ,Pognano 2,2 km., Levate 2,3 km, Ciserano 2,7 km, Comun Nuovo 3,1 km Arcene 3,4 km, Spirano 4,00 km., Dalmine 5,3 km, Treviglio 9,5 km..**Attrazioni paesaggistiche:** Valle Vertova: Una riserva naturale con percorsi escursionistici e paesaggi suggestivi. Lago d'Iseo: Un'opzione per godersi l'acqua e i dintorni, con possibilità di gite in battello. Cascate del Serio.**Attrazioni storiche:** la Villa Comunale, l'Oratorio Campestre dei Morti del Ravarolo e la Chiesa Parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo, .**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria Verdello-Dalmine 1,4 km, Autobus Linea F Treviglio-

Bergamo 150 MT.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO E CANTINA**

L'immobile in cui è posizionato l'appartamento è stato realizzato nei primi anni sessanta. Il complesso si compone di diciassette unità servite da un corpo scala, è composto di quattro piani fuori terra con un piano seminterrato. L'appartamento, è posto al piano rialzato di un edificio a pianta rettangolare, composto da diciassette unità residenziali. Ai piani fuori terra, si trovano le abitazioni, mentre al piano seminterrato si trovano le cantine ed i posti auto. L'area esterna al piano terra è destinata a verde comune e corte. L'Appartamento posizionato al piano rialzato, si sviluppa su un piano, ha cantina posizionata nel seminterrato e NON ha posto auto di pertinenza. Il condominio NON è dotato di ascensore. L'appartamento, con ingresso dal vano scala comune, composto da: soggiorno-cucina, disimpegno che conduce alla zona notte, bagno, stanza da letto e ripostiglio. L'edificio ha forma regolare: composto da diciassette unità abitative distribuite su quattro piani. L'ingresso pedonale avviene dalla corte comune che accede direttamente alla via Carducci e da cancellino pedonale sul retro, sempre da via Carducci. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a doppia falda. Le aperture esterne sono in P.V.C. con vetro doppio con chiusure esterne in tapparelle sempre in P.V.C., la porta di ingresso è Blindata. Il complesso è recintato solo sul retro che confina con un parchetto pubblico. Soglie davanzali e contorni finestre sono in marmo. L'appartamento è libero su due lati (nord ed sud)

Superficie complessiva di circa mq **74,12**

E' posto al piano: TERRA (RIALZATO)

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile complessivamente è in stato di manutenzione discreto, lo stato delle finiture rivelano l'età dell'immobile. I materiali sono di qualità "discreta" nelle finiture dei pavimenti, serramenti, impianti. Le porte interne sono tamburate, i serramenti sono in P.V.C. con vetro doppio, la porta d'ingresso è blindata. L'impianto termico ed acqua calda sanitaria è centralizzato, i terminali sono termosifoni in alluminio dotati di termo-valvole. Dall'ingresso si accede al soggiorno-cucina, un disimpegno conduce alla zona notte, abbiamo poi un bagno di discreta dimensioni e una stanza da letto matrimoniale oltre al ripostiglio. L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione; l'appartamento NON è dotato di impianto di condizionamento. I pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres porcellanato condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica

<i>Rivestimento</i>	condizioni: sufficienti ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	CENTRALIZZATO
<i>Potenza nominale</i>	200,50
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



Fronte su via Carducci



Camera letto



bagno



ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 301/63

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/11/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 18/12/1964 al n. di prot.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Numero pratica: 196/80

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIAZIONE D'USO

Presentazione in data 13/03/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 02/04/1980 al n. di prot. 455

Numero pratica: SC 298/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: SCIA IN SANATORIA

Presentazione in data 06/10/2016 al n. di prot. 7932

Abitabilità/agibilità in data 19/05/2017 al n. di prot. 3808

NOTE: L'Ente ha rilasciato dichiarazione in cui dichiara che "non risulta più disponibile in formato cartaceo" la SC 298/2016 del 06/10/2016 Prot. 7932

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO E CANTINA.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Via Giosuè Carducci,25**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come da dichiarazione dell'ente 0012639 del 18-12-2025 di "inesistenza della pratica cartacea" come anche della documentazione allegata alla SCA, non E' possibile verificare la conformità allo stato dei luoghi. Si fa quindi riferimento alla scheda catastale ultima agli atti prot.

BG0125042 DEL 18/10/2016 per le verifiche di conformità, constatando la chiusura di una nicchia nel muro che delimita verso la cucina il bagno.

Regolarizzabili mediante: tolleranze costruttive art. 34 dpr 380/2001

Descrizione delle opere da aggiornare: chiusura di una nicchia nel muro che delimita verso la cucina il bagno

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Come da dichiarazione dell'ente 0012639 del 18-12-2025 di "inesistenza della pratica cartacea" come anche della documentazione allegata alla SCA, non E' possibile verificare la conformità allo stato dei luoghi. Si fa quindi riferimento alla scheda catastale ultima agli atti prot. BG0125042 DEL 18/10/2016 per le verifiche di conformità, constatando la chiusura di una nicchia nel muro che delimita verso la cucina il bagno.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO E CANTINA.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Via Giosuè Carducci,25**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	nr.46 del 19/12/2023
Zona omogenea:	Ambiti a prevalente destinazione residenziale da consolidare o riqualificare – R1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale da consolidare o riqualificare – R1 Si tratta, in prevalenza, di aree di recente realizzazione nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi; per questi ambiti il Piano prevede il miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano esistente e la possibilità di completamento delle potenzialità edificatorie non ancora attuate. Modalità di intervento Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme Indici e parametri edilizi IE

	- Indice di edificabilità fondiaria 0,40 mq/mq o esistente, se superiore IC - Indice di copertura 50% H - Altezza massima 10,50m o esistente, se superiore Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale Residenziale Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili Direzionale, turistico - ricettiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive) Destinazioni d'uso escluse: Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti. È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq o esistente, se superiore
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	Altezza massima 10,50m o esistente, se superiore
Volume massimo ammesso:	È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti.
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: APPARTAMENTO E CANTINA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG) CAP: 24049, Via Giosuè Carducci,25

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: risulta chiusa una piccola nicchia in bagno.

Regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA per esatta rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da aggiornare: scheda catastale aggiornata con chiusura piccola nicchia in bagno.

Oneri di regolarizzazione	
pratica docfa	€ 200,00
diritti catastali	€ 70,00
Totale oneri: € 270,00	

Note: L'esperto provvede all'aggiornamento della scheda catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . 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.

Note: Immobile acquistato dai Sig.ri

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/04/1999 al 19/10/2016. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Per successione di , accettazione tacita di eredità in data 24-04-2008 N. 27269/16268

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2013 al 19/10/2016. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Per Successione
48499/32188

Accettazione tacita in data 02/11/2016 ai nn.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/2016 al 14/07/2017. 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 dal 14/07/2017 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/09/2025 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/07/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 146.000,00; Importo capitale: € 73.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: 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: APPARTAMENTO E CANTINA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Giosuè Carducci,25

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1681,04.

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: 3.748,34.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono riportati i millesimi nel rogito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 281,52 classe G

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 E CANTINA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	59,74	1,00	59,74
cantina	sup lorda di pavimento	14,38	0,10	1,44
		74,12		61,18

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: Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1650



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di VERDELLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, Remax Orange, Essecicase, Vendo Affitto Permuto, Colleoni Studio Immobiliare, Simplex Domus, studio Imbar;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A Novembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.460 al metro quadro, con una diminuzione del 2,93% rispetto a Novembre 2024 (1.504 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Verdello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2025, con un valore di € 1.559 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.352 al metro quadro.;

Altre fonti di informazione: immobiliare.it; il borsino immobiliare; idealista.it; Listino prezzi degli immobili Bergamo e provincia, Osservatorio immobiliare Tecnocasa...

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO E CANTINA. Abitazione di tipo economico [A3]

Verdello (BG), via Giosuè Carducci,25

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.416,00.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estima-



tore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	59,74	€ 1.200,00	€ 71.688,00
cantina	1,44	€ 1.200,00	€ 1.728,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.416,00
Valore Finale			€ 73.416,00
Valore corpo			€ 73.416,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.416,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.416,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO E CANTINA	Abitazione di tipo economico [A3]	61,18	€ 73.416,00	€ 73.416,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.012,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 540,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 61.863,60
Valore diritto e quota	€ 61.863,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.863,60
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita Vendita di fabbricati abitativi da impresa di costruzione con agevolazione prima casa, acquisto costruito da oltre cinque anni IVA 4%. Il regime di reverse charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di Partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA. Per vendite effettuate entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione si dovrà corrispondere l'IVA al 10% per la cessione di fabbricato anche in corso di costruzione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1,A/8, e A/9; L'edificio è realizzato da più di cinque anni.



Allegati

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
3. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
4. STRALCIO PGT
5. ATTO DI PROVENIENZA
6. SPESE CONDOMINIALI
8. DIFFORMITA'
9. VARIAZIONE CATASTALE



05-01-2026



L'Esperto alla stima
Arch. Lorenza Marcella Berto

