



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 572/2024

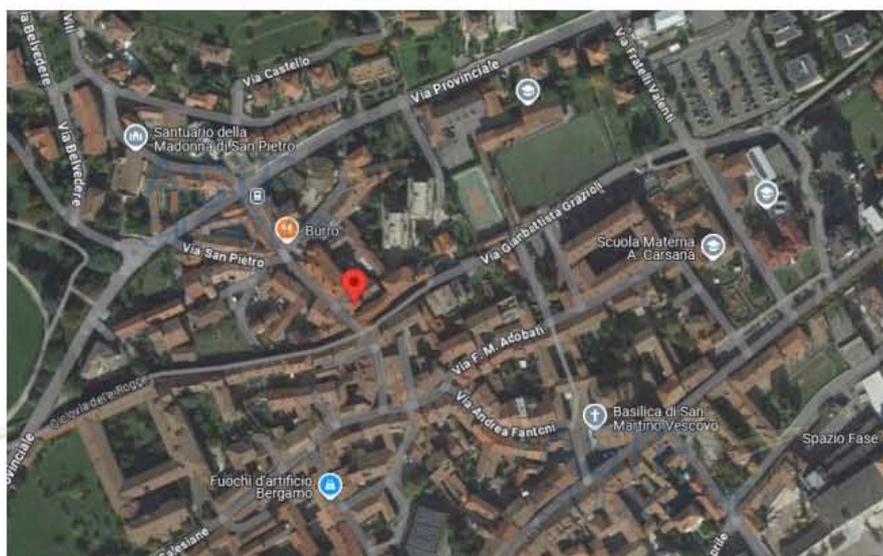


PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Lorenza Marcella Berto  
**Codice fiscale:** BRTLNZ63L62A940Q  
**Studio in:** Via Scuole 17 - 24047 Treviglio  
**Telefono:** 348-3840132  
**Fax:** 03631842283  
**Email:** arch.lorenzaberto@tiscali.it  
**Pec:** lorenza.berto@geopec.it



**INDICE****Lotto: 001 - APPARTAMENTO**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 06-05-2025 alle 10,00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Lorenza Marcella Berto

**Data nomina:** 17-01-2025

**Data giuramento:** 23-01-2025

**Data sopralluogo:** 10-02-2025

**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 Gennaio 2025 ed hanno avuto il seguente calendario: In data 23 Gennaio, 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 04/02/2025 si provvedeva ad ottenere visure e schede catastali; in data 10/02/2025 mi recavo presso gli immobili sottoposti ad esecuzione alla presenza del Custode, in quella data le operazioni peritali si svolgevano senza alcun problema alla presenza dell'esecutato; in data 14/02/2025 presentavo richiesta di accesso agli atti al Comune di Alzano Lombardo; in data 06 Marzo 2025 l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Alzano Lombardo effettuava le ricerche relative alla regolarità urbanistica ed edilizia; il 16 Marzo la documentazione mi veniva consegnata. In data 17/02/2025 presentavo richiesta all'archivio del Notaio di Bergamo per ricevere copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione, ottenendone copia in data 17/02/2025. In data 14/02/2025 mi recavo presso Agenzia delle Entrate per presentare richiesta copia contratto d'affitto, in data 27/02/2025 veniva evasa la richiesta.

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG) CAP: 24022, VIA SAN PIETRO,14****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione , foglio 8, particella 891, subalterno 15, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via San Pietro,14, piano 3, comune ALZANO LOMBARDO, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 VANI, superficie 38 MQ., rendita € 154,94Derivante da: Fusione del 10/10/1981 in atti dal 15/05/1990(n. 8496/1981)Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono riportati in atto i millesimi di proprietà delle parti comuniConfini: a nord-est altra proprietà ; a sud-ovest prospetto su roggia Serio; a sud ovest altra proprietà ; a nord-ovest ballatoio comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

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

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** in centro storico 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.**Servizi offerti dalla zona:** scuole di primo e secondo grado (500 mt), scuole secondo grado (1000 mt), istituti superiori (500mt.), supermercato (600mt), ospedale (600 mt), sportello bancario (300 mt), ufficio postale (600 mt.), farmacia (550 mt)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Bergamo (7 km.)Nembro, Ponteranica, Ranica, Villa di Serio, Zogno.**Attrazioni paesaggistiche:** Per quanto riguarda l'ambito naturalistico e il tempo libero, è d'obbligo citare sia la Ciclovía delle Rogge, che costeggia il corso delle rogge Serio Grande e Morlana, sia la Ciclovía della Valle Ser.**Attrazioni storiche:** Villa Paglia, Parco Montecchio, Basilica di San Martino, Chiesa di San Pietro, Palazzo Pelliccioli del Portone .**Principali collegamenti pubblici:** autobus linea S 1100 MT., AUTOBUS 5,26 S30 D 800 MT, T 1 900 MT**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

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

L'immobile in cui è posizionato l'appartamento è un edificio storico realizzato tra la fine del 'ottocento ed inizio novecento del secolo scorso. L'edificio è una tipica costruzione a "ringhiera" si compone di otto unità servite da un corpo scala composto di quattro piani fuori terra. L'appartamento, fronteggia da un lato il vicolo d'accesso e dall'altro guarda sulla roggia. Al piano terra si trova un negozio che si affaccia sulla via San Pietro, ai piani superiori si trovano le abitazioni. Non vi sono autorimesse ma nelle vicinanze si trovano dei parcheggi per le automobili. L'Appartamento si sviluppa su un piano ed è posizionato al terzo ed ultimo piano. Il condominio NON è dotato di ascensore. L'appartamento è composto da: piccolo soggiorno/cucina, disimpegno che conduce alla zona notte, bagno, piccola stanza da letto. L'ingresso all'appartamento avviene dal balcone comune. L'appartamento NON ha cantina. L'edificio ha forma regolare: un lungo rettangolo composto da 8 unità abitative distribuite su 4 piani. L'ingresso pedonale avviene dal vicolo che si dirama da via San Pietro, da qui si raggiunge la scala comune che conduce al quarto piano. Le facciate sono intonacate, la copertura è a doppia falda. Le aperture esterne sono in legno con vetro doppio con chiusure esterne in Persiane o tapparelle in plastica, la porta di ingresso è in alluminio e vetro. Il complesso non è recintato e non è dotato di ascensore condominiale.

Soglie, davanzali finestre sono in pietra. L'appartamento è libero su due lati (nord, sud) mentre i restanti lati confinano con altre proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **38,66**

E' posto al piano: **TERZO**

L'edificio è stato costruito nel: **1900**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **1999**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2.70**

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **0**

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**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 "economica" nelle finiture dei pavimenti, serramenti, impianti. Le porte interne sono tamburate, i serramenti sono in legno con vetro doppio, la porta d'ingresso è in alluminio e vetro. L'impianto termico ed acqua calda sanitaria è termoautonomo, è presente un'impianto di condizionamento a split. Dall'ingresso si accede al piccolo al soggiorno/cucina, un piccolo disimpegno conduce alla zona notte, abbiamo poi un bagno di discrete dimensioni dotato di doccia ed in cui si trova la lavatrice ed una piccola stanza da letto. L'appartamento è in cattive condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b>

Rivestimento	materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termoautonomo
Stato impianto	mediocre
Potenza nominale	<35 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



prospetto su vicolo



stanza da letto



disimpegno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



cucina/soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 94**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Manutenzione straordinaria, demolizione tavolati e murature interne, realizzazione di nuovi divisori,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 8  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

formazione di nuovi servizi igienici, rifacimento pavimenti ed intonaci interni, adeguamento impianti

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 09/07/1999 al n. di prot. 13825

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: E' stata richiesta integrazione di documenti dal tecnico comunale con richiesta del 05/08/1999 prot. 15515 a cui non è seguito riscontro.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG) CAP: 24022, VIA SAN PIETRO,14**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La Denuncia Inizio Attività non ha natura di provvedimento amministrativo a forma tacita, quindi non si perfeziona come titolo costitutivo ragion per cui il mancato rilascio della P.E. 94 dichiara l'inefficacia di una DIA presentata a suo tempo.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.in sanatoria art. 37/36 bis D.P.R. 380/2001

Descrizione delle opere da aggiornare: esecuzione di tavolati divisorii interni per la realizzazione di nuova stanza e nuovo bagno.

Oneri di regolarizzazione	
S.C.I.A.in sanatoria	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La Denuncia Inizio Attività non ha natura di provvedimento amministrativo a forma tacita, quindi non si perfeziona come titolo costitutivo ragion per cui il mancato rilascio della P.E. 94 dichiara l'inefficacia di una DIA presentata a suo tempo.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG) CAP: 24022, VIA SAN PIETRO,14**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale nr. 14 del 24/03/2025
Norme tecniche di attuazione:	<p>TITOLO II - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO CAPO I - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF) ART. 14 14.1 14.2 14.3 14.4 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. - NAF: GENERALITÀ Definizione a. I NAF sono i centri urbani consolidati si prima dell'avvio della fase di crescita urbana del XX secolo. b. I NAF presentano un elevato grado di coerenza per quanto riguarda la morfologia del tessuto urbano e i caratteri edilizi. Il significato dei NAF è dato dalla relazione fra i componenti che li costituiscono: gli edifici, gli spazi aperti (sia privati che pubblici), i materiali e le tecnologie costruttive. c. La tutela deve essere accompagnata da una politica di riconfigurazione di corpi di fabbrica incongrui e di eliminazione delle alterazioni mediante intervento di puntuale sostituzione di elementi estranei ai caratteri storici: materiali di finitura delle facciate, elementi decorativi, lattoneria ecc. d. All'interno della preda a perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente in base alla vigente normativa. Al presente ambito è riconducibile ogni riferimento legislativo alla zona A di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e s.m.i. Destinazioni d'uso a. In questo ambito è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso compatibili. Interventi ammessi a. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle unità minime di intervento, dei gradi di intervento assegnati e delle prescrizioni impar-</p>

	tite. b. Per gli interventi di parziale ricostruzione o di demolizione e ricostruzione previsti dal grado V, si definiscono i seguenti parametri edilizi: Altezza: è l'altezza media della facciata del fronte strada principale misurata dalla quota marciapiede sino alla proiezione della linea di gronda sulla facciata stessa. L'altezza dei nuovi volumi non potrà risultare superiore a quella esistente valutata come sopra. Volume: è valutato al lordo dei muri perimetrali sino al solaio di copertura. Ai fini volumetrici saranno conteggiati i porticati ed i loggia qualora chiusi su tre lati; saranno invece esclusi dal computo i balconi e gli aggetti. Superficie coperta: non è ammesso incremento di superficie coperta. Interventi esclusi a. Sono esclusi gli interventi che prevedano incrementi volumetrici compresi i volumi tecnici ad eccezione dei locali ascensori (nei gradi IV-V) previo parere della Commissione per il Paesaggio. Il Volume è computato al netto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale che non siano stati regolarmente autorizzati. b. Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai fini residenziali ai sensi della Legge Regionale 10 marzo 2017 n.7;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state rilevate difformità

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alzano Lombardo (BG) CAP: 24022, VIA SAN PIETRO,14**

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state rilevate irregolarità

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/12/2007.** 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 18/12/2007 al 31/01/2008.** 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.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/2008 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:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/02/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 156600; Importo capitale: € 87000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO



## 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

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , VIA SAN PIETRO,14**

non è gravato da censo, livello o uso civico e se non vi è stata affrancazione da tali pesi

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio autogestito.

**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:** condominio autogestito.

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** L' unità immobiliare partecipa alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali. non sono riportati in atto i millesimi di proprietà. Condominio non costituito

**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 ci sono Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

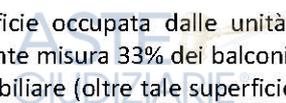
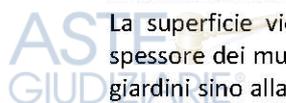


## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO

### 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
Abitazione	sup lorda di pavimento	38,66	1,00	38,66
		<b>38,66</b>		<b>38,66</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: 2-2024

Zona: Alzano Lombardo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1350

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

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

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 24/08/2018 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone pattuito di euro 200,00 è superiore al valore minimo calcolato ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del C.C. pari ad euro 170,09(66,66% giusto prezzo del canone pari ad euro 255,16-mq. 38.66\*6,60 €. /mq.mese). Scadenza contratto 31/08/2022 rinnovo automatico di quattro anni. E' stata registrata proroga al 31/08/2026. Eventuale disdetta da comunicare sei mesi prima della scadenza tramite R.R. .

Registrato a BERGAMO il 24/08/2018 ai nn.6880 SERIE 3 T

Tipologia contratto: 4, scadenza 31/08/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/02/2026

Data di rilascio: 31/08/2026

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

#### Opponibilità ai terzi: SI

Scadenza contratto 31/08/2022 rinnovo automatico di quattro anni. E' stata registrata proroga al 31/08/2026.

Eventuale disdetta da comunicare sei mesi prima della scadenza tramite R.R.

**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 ALZANO LOMBARDO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, Tutto immobili, turchese immobiliare, Soluzione Immobiliare, Seriana Case, Ital Home, Italcasa, BG Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A Marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.673 al metro quadro, con un aumento del 5,22% rispetto a Marzo 2024 (1.590 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Alzano Lombardo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2025, con un valore di € 1.686 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.434 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. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Alzano Lombardo (BG), Via San Pietro,14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.459,00.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	38,66	€ 1.150,00	€ 44.459,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.459,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 44.459,00</b>
Valore corpo			€ 44.459,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.459,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.459,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	38,66	€ 44.459,00	€ 44.459,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.445,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 37.013,10
Valore diritto e quota	€ 37.013,10

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 37.013,10</b>
---	--------------------

**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. CONTRATTO D'AFFITTO



07-04-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lorenza Marcella Berto**

