



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 581/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA Via San Martino Vecchio n.68 Torre Boldone

**Esperto alla stima:** Arch. Viviana Milesi  
**Codice fiscale:** OMISSIS  
**Partita IVA:** OMISSIS  
**Studio in:** OMISSIS  
**Telefono:** OMISSIS  
**Email:** milesi.viviana.arch@gmail.com  
**Pec:** vivianamilesi@archiworldpec.it



**INDICE****Lotto: 001**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 04-06-2025 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. Viviana Milesi

**Data nomina:** 11-01-2025

**Data giuramento:** 15-01-2025

**Data sopralluogo:** 03-02-2025

### Cronologia operazioni peritali:

Data ispezione catastale 02-02-2025 e 30-04-2025

Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 07-02-2025 e 28-03-2025

Data richiesta di accesso agli atti Comune di Torre Boldone 10-03-2025 n.28-AC/2025

Data restituzione pratiche edilizie per email 20-03-2025

Data 03-04-2025 per richiesta al creditore procedente di redigere variazione catastale con pratica DOCFA e rilievo architettonico dell'appartamento con cantina

Data 17-04-2025 parere favorevole del creditore procedente per redigere pratica DOCFA e rilievo architettonico dell'appartamento

Data rilievo 17-04-2025 e 23-04-2025

Data 05-05-2025 deposito e avvenuta ricezione di Denuncia di Variazione Catastale - DOCFA

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via San Martino Vecchio n.68****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS Stato Civile: coniugato  
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata  
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

Note: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a BERGAMO (BG) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a RANICA (BG) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000, foglio 13, particella 1901, subalterno 2, scheda catastale BG0124731, indirizzo via San Martino Vecchio n.68, piano S1-T, comune Torre Boldone, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5.5, superficie mq 99, rendita € 369,27Derivante da: 1. Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.OMISSIS - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 99999 registrato in data 22/07/1998 - VENDITA Voltura n. OMISSIS - Pratica n. 391441 in atti dal 17/11/2001 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale TORRE BOLDONE (L251) (BG) Foglio 8 Particella 1901 Subalterno 2Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Sull'atto notarile di compravendita non sono indicati i millesimi di proprietàConfini: Confini: strada via San Martino Vecchio; per due lati giardino comune mappale 2643; a.u.i.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a BERGAMO (BG) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a RANICA (BG) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 500/1000, foglio 13, particella 2641, subalterno 1, indirizzo via San Martino Vecchio, piano T, comune Torre Boldone, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 15, superficie mq 15, rendita € 42,61Derivante da: 1. Atto del 14/07/1998 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.OMISSIS - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 99999 registrato in data 22/07/1998 - VENDITA Voltura n. OMISSIS - Pratica n. 391441 in atti dal 17/11/2001 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale TORRE BOLDONE (L251) (BG) Foglio 8 Particella 1901 Subalterno 2Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Sull'atto notarile non sono indicati i millesimi di proprietà.

Confini: Confini: via San Martino Vecchio; mappale 2643; a.u.i.; a.u.i.

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

La corrispondenza iniziale dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento è corretta, di seguito variata con pratica DOCFA.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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: //.

**Servizi offerti dalla zona:** campo sportivo e stadio comunale (buona a circa 2 km), inizio pista ciclabile per la Valle Seriana (buona), Scuola Infanzia E Primaria Paritaria Paolo VI (buona sita a circa 2 km), farmacia e supermercato (ottima distanza 600 mt)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a 3.7 km; Ranica a 1.0 km; Scanzorosciate a 2.0km; Orio al Serio-aeroporto a 4.5 km; Seriate a 3.6 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nel Parco dei Colli, Torre Boldone è la Porta della Valle Seriate a nord del Fiume Serio offre numerose escursioni e attività all'aperto, di rilievo l'escursione al Monte Misma.

**Attrazioni storiche:** Monastero di Santa Maria di Torre del 1342; Chiesa Parrocchiale San Martino Vescovo del 1745; numerose ville storiche tra il XV e XVI secolo come Villa Pesenti, Palazzo Regazzoni o dell'Incoronata.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus: Linea n.5 e n.28 circa 1.5 km, TEB 1 circa 2 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

In una palazzina di due piani fuori terra costituita da due appartamenti con area di pertinenza condominiale, è ubicato l'appartamento sito al piano rialzato con accessorio a ripostiglio/cantina sito al piano seminterrato. L'appartamento è costituito da portico, ingresso, ampio soggiorno pranzo con cottura, disimpegno, due camere da letto (una camera al rustico utilizzata come ripostiglio), un bagno/lavanderia e un altro bagno utilizzato come ripostiglio. Il vano cantina sottostante è direttamente collegato all'appartamento con accesso dal disimpegno.

Si rileva che attualmente la parte esterna a giardino comune (atto di compravendita rep.OMISSIS del 14-07-1998) risulta essere frazionata costituendo due pertinenze esclusive con due accessi pedonali indipendenti e separati: uno per l'appartamento al piano rialzato e uno per l'appartamento al piano primo. Tale modifica si configura in difformità, non è mai stata autorizzata e modifica lo stato di diritto iniziale.

Superficie complessiva di circa mq **119,15**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1953

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1901 sub.2; 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. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato residenziale presenta le stesse caratteristiche dell'anno di costruzione, solo la copertura è stato oggetto di manutenzione straordinaria per rimozione di lastre di cemento-amianto e rifacimento di tetto con comunicazione di inizio lavori in data 04-01-2003.

In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione, è ipotizzabile una insufficienza nel comportamento antisismico e nell'isolamento termoacustico in relazione alla più recente nor-

mativa vigente.

L'immobile si presenta in uno stato appena sufficiente, non si riscontrano recenti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sia per le finiture interne che per gli impianti che, nello stato in essere, non rispettano la normativa vigente.

Le fotografie allegate descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere sia del fabbricato residenziale che dei beni in oggetto.

#### Varie

La palazzina residenziale, costituita da due unità immobiliari ha le seguenti caratteristiche costruttive: fondazioni di tipo continuo in calcestruzzo armato per i muri portanti; strutture verticali in muratura portante in laterizio per la parte soprastante fino alla copertura del tetto; strutture orizzontali per solette a struttura mista in laterizio con travetti armati in calcestruzzo; scale e balconi sono in soletta piena di cls incastrati a sbalzo nei muri di ambito.

Il tetto è di legno con copertura in tegole di laterizio tipo portoghese e con canale di gronda in rame.

Le facciate esterne sono intonacate con zoccolatura e portico in materiale plastico.

#### FINITURE INTERNE APPARTAMENTO

Pavimenti: ingresso e disimpegno, ceramica 34x34 colore grigio chiaro; vano soggiorno pranzo e camera da letto matrimoniale in laminato tipo parquet dim.125x20; angolo cottura per una dimensione di circa 128x320, ceramica dim.32x32 colore nocciola; bagno/lavanderia, ceramica dim.34x34 colore grigio chiaro; bagno all'ingresso, dim.7x15 colore striato bianco e nero; altra camera utilizzata come ripostiglio è al rustico priva di pavimento.

Rivestimenti: cucina, solo parete attrezzata ceramica lucida dim.15x20 h.225 posata in verticale; bagno/lavanderia, ceramica lucida dim.20x25 h.180 colore beige posata in verticale; bagno all'ingresso, ceramica lucida colore nero dim.7x15 h.1.60.

Zoccolini: parte in laminato e parte in ceramica.

Portico: pavimento in porfido con tre gradini in pietra sia per pedata che per alzata; parapetto in ferro verniciato colore bianco.

Terrazzo: pavimento in battuta di cemento con parapetto in ferro verniciato colore marrone e basamento strutturale in muratura parzialmente scrostato.

Serramenti interni: vi è solo la porta per il bagno/lavanderia in legno tamburato e la porta in legno/vetro che porta nel ripostiglio/cantina.

Serramenti esterni: di legno con doppi vetri; oscuramento con tapparelle in pvc colore grigio chiaro. Tutti i serramenti esterni hanno soglie e profilo in manufatto cementizio colore grigio.

Servizio igienico/lavanderia: lavabo, vaso, bidet e doccia, tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate; è presente la lavatrice.

Servizio igienico all'ingresso: lavabo, vaso e vasca, tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate. Intonaci: civile tinteggiato per pareti e soffitti. E' presente un controsoffitto con faretti incassati nel soffitto della cottura e del pranzo.

Riscaldamento: stufa a pellet posta nel disimpegno, è presente una caldaia per l'acqua calda sanitaria.

Impianti: sono presenti tutti gli impianti che, allo stato di fatto, non rispettano la normativa vigente.

Cantina: completamente al rustico con pareti in pietra, pavimento in terra battuta; una scala con alzate e pedate in piastrelle di graniglia e parziale parapetto in ferro; sono presenti due piccole fessure aperte all'esterno come areazione naturale.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1986
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	1986
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	E' presente una stufa a pellet posta al centro del disimpegno e una caldaia Sylber service per l'acqua calda sanitaria.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: n.2 del 1953**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di casetta ad un piano rialzato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/1953 al n. di prot. 447

Rilascio in data 04/03/1953 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/03/1954 al n. di prot.



**Numero pratica: 19/1962**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento e sopralzo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/02/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 10/04/1962 al n. di prot. 19/R.C.

Abitabilità/agibilità in data 23/06/1963 al n. di prot.

NOTE: Si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento in oggetto, sia per quanto riguarda gli elaborati grafici allegati alla L.E. del del 1954 sia a quelli allegati alla L.E. del 1962.



**Numero pratica: prot. 4972**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sostituzione di travi in legno del sottotetto

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 03/08/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 07/09/1984 al n. di prot. 4972



**Numero pratica: PE/C n.65/B-1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: formazione bagno in porticato e spostamento ingresso

Oggetto: opere abusive

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 11/02/1988 al n. di prot. 2220

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € L. 101.500. Importo residuo: € 0,00



**Numero pratica: PE/C n.65/A-2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: formazione box in lamiera

Oggetto: opere abusive

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 1346

Rilascio in data 11/02/1988 al n. di prot. 2220

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € L. 102.000. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Il condonò n.65/A-2 riguarda esclusivamente la sanatoria del box realizzato negli anni '60, identificato al N.C.E.U. foglio 13 mappale 2641 sub.1, descritto nella perizia di stima alla voce ACCESSORIO



**Numero pratica: 80/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria del tetto e del balcone al piano primo

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 07/11/2001 al n. di prot. UT 12323

Rilascio in data 20/11/2001 al n. di prot. U149331



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA



**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via San Martino Vecchio n.68**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: OPERE INTERNE per diversa distribuzione interna dell'appartamento.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA



Descrizione delle opere da aggiornare: opere interne per diversa distribuzione interna, nello specifico la difformità riscontrata riguarda: -la consistenza della zona giorno e del disimpegno; -il vano bagno/lavanderia era autorizzato come guardaroba; -una camera da letto era autorizzata come cucina (con una superficie maggiore e un accesso diverso); -l'accesso al piano seminterrato avveniva dalla cucina.

Oneri di regolarizzazione	
oblazione SCIA IN SANATORIA per opere interne	€ 1.032,00
diritti di segreteria	€ 110,00
Onorario del professionista	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 2.642,00</b>	

Note: Si rileva che l'oblazione indicata si riferisce alla sanatoria per opere interne. In corso di indagine preliminare ai fini della presentazione della Pratica in Sanatoria, previo colloquio con il tecnico comunale, è necessario verificare la slp/volume approvato nonché la conformità delle dimensioni delle aperture.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Oltre ad una diversa distribuzione dello spazio interno dell'appartamento, la scrivente rileva che la parte relativa al giardino condominiale risulta essere frazionata costituendo due pertinenze esclusive che modificano lo stato di diritto iniziale. E' stato realizzato un muretto con antistante rete metallica costituendo due pertinenze esclusive con due ingressi separati ed indipendenti: uno per l'appartamento al piano rialzato e uno per l'appartamento al piano primo. Per maggior definizione viene allegata la tavola di rilievo architettonico dell'appartamento.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via San Martino Vecchio n.68**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.21 in data 29-07-2021 approvazione Variante n.2
Zona omogenea:	Residenziale Consolidato del Piano delle Regole
Norme tecniche di attuazione:	Capo IV Disciplina degli ambiti territoriali, Sistema della residenza - art. 9.2
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	12,00 m
Altro:	In data 12.11.2024 è stato avviato il Procedimento per Redazione Nuovo PGT e relativo Procedimento V.A.S.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: La conformità urbanistica esiste in relazione alla conformità edilizia (paragrafo 3.1 conformità edilizia).

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via San Martino Vecchio n.68**

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

Note: Si dichiara la conformità catastale a seguito di avventa variazione catastale per corretta identificazione del bene in oggetto; la scheda catastale esistente del 1985 risultava essere difforme a quanto autorizzato con Condono edilizio del 1986. Ai fini della presentazione della nuova scheda catastale non è stata più rappresentata la scala al piano primo in quanto non risulta essere un bene esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: OMISSIS e OMISSIS hanno acquistato da OMISSIS con sede in Ranica BG.

**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 ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/07/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 143.058,56; Importo capitale: € 71.492,81; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE Grava su particella 1901/2 e particella 2641/1 al foglio 8 Torre Boldone del N.C.E.U..

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/12/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**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 di tipo economico [A3] sito in Torre Boldone (BG), via San Martino Vecchio n.68**

I beni oggetto della procedura esecutiva non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico e affrancazione da tali pesi.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non vi sono spese ordinarie annue di gestione.

**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:**

La palazzina residenziale costituita da due appartamenti non si configura come condominio.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

Con riferimento all'atto notarile non sono indicati millesimi di proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

- Non risultano essere presenti percorsi esclusivi e/o accessori dedicati all'accessibilità per persone con disabilità motorie o sensoriali. Si rileva che l'ingresso dell'appartamento in oggetto è posto ad una quota leggermente superiore rispetto alla quota stradale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non sono presenti dotazioni condominiali e particolari vincoli.

**Attestazione e Indice di Prestazione Energetica:** Non presente

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

Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.LGS. 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:**

Non sono state rilevate cause in corso o la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, è stata ricavata dal rilievo eseguito per la redazione di variazione catastale, comparata con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Torre Boldone.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	84,33	1,00	84,33
portico	sup lorda di pavimento	4,12	0,50	2,06
Terrazzo	sup lorda di pavimento	13,70	0,25	3,43
Ripostiglio/cantina	sup lorda di pavimento	17,00	0,10	1,70
		<b>119,15</b>		<b>91,52</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.

**Accessori:**

<p>A 1. Box</p>	<p>Identificato al n. 2641 sub.1 Posto al piano terra Composto da un unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 15 m<sup>2</sup> mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>10000</b> Note: L'autorimessa, condonata nel 1986 (3.40x4.30), è in lamiera grecata con doppia porta all'ingresso e una apertura posta a retro, il pavimento è in terra battuta. ed è presente l'impianto elettrico. Attualmente viene utilizzata come deposito e necessita di manutenzione straordinaria. In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia e urbanistica, alla proprietà e ai vincoli e oneri giuridici si fa riferimento a quanto descritto nei punti 3-4-5-6-7 della relazione di stima</p>
---------------------	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per la natura delle unità immobiliari in esecuzione non è consigliata la divisibilità.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità similari. Per la valutazione dei beni immobili in oggetto, considerata la tipologia, le caratteristiche co-

struttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d'uso e l'ubicazione, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia che necessitano di manutenzione straordinaria, verificato con le Agenzie Immobiliari della zona, il Listino Immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI per immobili della stessa tipologia e condizioni.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Torre Boldone.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Quotazioni mercato immobiliare residenziale a marzo 2025: valore medio euro 2.297 al metro quadro.  
Secondo i dati dell'OMI, il valore medio delle abitazioni civili con stato conservativo normale è compreso tra 1.450 €/mq e 1.800 €/mq; per gli appartamenti di tipo economico è tra 1.100 €/mq e 1.300 €/mq.

Altre fonti di informazione: Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia e altre pubblicazioni specializzate.

## 12.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Torre Boldone (BG), via San Martino Vecchio n.68

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 100.672,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	84,33	€ 1.100,00	€ 92.763,00
portico	2,06	€ 1.100,00	€ 2.266,00
Terrazzo	3,43	€ 1.100,00	€ 3.773,00
Ripostiglio/cantina	1,70	€ 1.100,00	€ 1.870,00
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 100.672,00</b>
Valore corpo			€ 100.672,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 110.672,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.672,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	91,52	€ 110.672,00	€ 110.672,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 16.600,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.642,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota

€ 91.429,20

€ 91.429,20

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **91.429,20**

**Allegati**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTRATTO MAPPA

SCHEDE CATASTALI APPARTAMENTO E CANTINA MAPPALE 1901 SUB.2

SCHEDE CATASTALI AUTORIMESSA MAPPALE 2641 SUB.1

RILIEVO ARCHITETTONICO APPARTAMENTO E CANTINA MAPPALE 1901 SUB.2

06-05-2025

L'Esperto alla stima  
Arch. Viviana Milesi