



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 621/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava
Codice fiscale: NVAVTR69T06A246P
Studio in: Via Baioni 23/b - 24123 Bergamo
Telefono: 035667882
Email: info@studiotecniconava.it
Pec: vittorio.nava@geopec.it





Beni in **Castelli Calepio (BG)**
Località/Frazione
Via Provinciale Valle Calepio, 26



INDICE

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con box auto

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2025 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava

Data nomina: 13-05-2025

Data giuramento: 14-05-2025

Data sopralluogo: 27-05-2025

Cronologia operazioni peritali:

1. Accesso al portale SISTER per reperimento visura catastale e planimetrie in data 13/05/2025.
2. Sopralluogo in data 27/05/2025.
3. Richiesto documentazione spese condominiali all'amministratore di condominio in data 16/06/2025.
4. Accesso al portale SISTER per reperimento visura ipotecaria in data 18/06/2025.
5. Richiesta di accesso agli atti in comune di Castelli Calepio (BG) in data 18/06/2025.
6. Ricevuto risposta da Ufficio Tecnico del comune di Castelli Calepio (BG) per accesso agli in data 01/07/2025.
Reperito soltanto il certificato di agibilità.
7. Sollecitato documentazione spese condominiali all'amministratore di condominio in data 01/07/2025.



Beni in **Castelli Calepio (BG)**
Via Provinciale Valle Calepio, 26



Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con box auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale Valle Calepio, 26

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata risulta cancellata dall'anagrafe del Comune di Castelli Calepio dal 19/03/2019 attestandone l'irreperibilità.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS [REDACTED] - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2. OMISSIS [REDACTED] - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 3, particella 897, subalterno 23, scheda catastale Prot. BG0061004 del 11/03/2004, indirizzo Via Provinciale Valle Calepio, 26, piano Terzo, comune Castelli Calepio, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 87 mq, rendita € 284,05

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): I millesimi di proprietà corrispondono a 50,21 (appartamento più box)

Confini: In senso orario partendo da nord in parte verso corridoio comune e in parte verso u.i. di altra proprietà, a est e a sud con affaccio su cortile comune mentre a ovest in parte con affaccio su cortile comune e in parte con vano scala condominiale.

Note: Si evidenzia un'incongruenza tra il numero di particella indicato in visura (mapp. 897) rispetto a quello indicato nell'estratto di mappa (mapp.1164). Probabilmente non allineati dopo l'inserimento in mappa del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS [REDACTED] - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2. OMISSIS [REDACTED] - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 3, particella 898, subalterno 3, scheda catastale Scheda n. P-0283934 Prot. 330 del 30/04/1969, indirizzo Via Provinciale Valle Calepio, 26, piano Terra, comune Castelli Calepio, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita € 18,80

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): I millesimi di proprietà corrispondono a 50,21 (appartamento più box)

Confini: In senso orario partendo da nord verso altra u.i., a est verso altra particella, a sud verso altra u.i. e a ovest verso cortile comune.

Note: Si evidenzia un'incongruenza tra il numero di particella indicato in visura (mapp. 898) rispetto a quello indicato nell'estratto di mappa (mapp. 1165) probabilmente non allineati dopo l'inserimento in

mapa del fabbricato.

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

I dati catastali corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato in via Provinciale Valle Calepio n.26 nel territorio del comune di Castelli Calepio (BG) in posizione periferica e dista circa 30 Km da Bergamo, capoluogo di provincia. Il comune di Castelli Calepio conta circa 10.428 abitanti ed è situato in zona pianeggiante su una superficie di 9,91 Km² con una densità abitativa di circa 1.052,00 abitanti/km² ad una quota di 233 mt s.l.m. La zona dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare è periferica ubicata tra il comune di Castelli Calepio e quello di Credaro, a carattere residenziale con un tessuto urbano fornito, nelle vicinanze, di negozi e servizi di prima necessità.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'infanzia (Buona), Scuola primaria (Buona), Scuola secondaria di I grado (Buona), Supermercati (Buona), Farmacia (Buona), Ospedale di Sarnico (Buona), Mezzi di trasporto pubblico (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Sarnico (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Lago d'Isèo, Monte Isola.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 50 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione di tipo economico con box auto**

L'immobile è situato in via Provinciale Valle Calepio n.26 in posizione periferica del Comune di Castelli Calepio e fa parte di un edificio (condominio) con corte interna di 4 piani fuori terra edificato con Licenza di Costruzione n.658 del 20/10/1967 per la quale si è reperito unicamente il Certificato di Abitabilità rilasciato il 20/11/1968.

L'edificio è costituito da n.4 negozi, n.13 appartamenti, n. 9 box oltre a altri n.4 box edificati nel cortile ma su altro mappale.

L'appartamento è tipico degli anni '60 e si trova in scadente stato conservativo, come del resto anche l'intero fabbricato che evidenzia la vetustà.

Superficie complessiva di circa mq **95,80**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,84 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: In merito al fabbricato lo stato manutentivo appare piuttosto scadente, si notano infatti diversi segni di degrado tra cui il deterioramento dell'intonaco di facciata che presenta segni di usura, macchie e parti rovinate, come anche per quanto riguarda la tinteggiatura del vano scala e il corpo scale.

L'appartamento si presenta in condizioni manutentive scadenti, con finiture che riflettono lo stile e i

materiali tipici di costruzioni risalenti all'epoca della costruzione. I pavimenti sono prevalentemente in ceramica con marmette in scaglie di pietra levigata nelle camere e si presentano in discrete condizioni manutentive eccezion fatta per il pavimento del bagno che necessita della sostituzione di alcune piastrelle. La tinteggiatura di pareti e soffitti è totalmente da ripristinare in quanto ci sono evidenti segni di usura e formazione di muffe, soprattutto sul soffitto del bagno e su quello della seconda camera con evidente segno di necessita di ripristino degli intonaci su svariate parti dell'appartamento.

I serramenti interni ed esterni appaiono datati e con evidenti segni di degrado e incuria. Le finestre e porte-finestre sono in legno, con necessità di revisione o sostituzione per migliorare l'isolamento termoacustico. Le porte interne sono di tipo tradizionale, con segni di usura.

Dal punto di vista impiantistico, si rileva la presenza di un impianto a gas con caldaia murale visibile in cucina, con tubazioni a vista mentre gli impianti elettrico e idraulico non mostrano criticità apparenti, ma si presume possano essere di vecchia data e necessitare di verifica tecnica approfondita.

In sintesi, l'immobile è strutturalmente funzionale ma richiede interventi di manutenzione e rinnovamento delle finiture e degli impianti, al fine di adeguarlo agli standard abitativi moderni.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola e doppia materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: scadenti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno-acciaio condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: Porta blindata
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da normalizzare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: non valutabile
Pareti esterne	materiale: non rilevabile coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco colorato condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: rasatura a gesso condizioni: da normalizzare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da ristrutturare conformità: non disponibile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V

	condizioni: da normalizzare conformità: non disponibile
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: da verificare a tecnico abilitato conformità: non disponibile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabili conformità: non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: non disponibile

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Dato non reperibile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stata reperita alcuna certificazione.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale e caloriferi in ghisa.
Stato impianto	Scadente
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	Dato non reperibile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stata reperita alcuna certificazione.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 658 del 28/10/1967**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1968 al n. di prot.

NOTE: Nel fascicolo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelli Calepio è stata reperita soltanto l'Autorizzazione di Abitabilità.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con box auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale Valle Calepio, 26

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non si può certificare la conformità edilizia relativa allo stato dei luoghi, in quanto nel fascicolo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelli Calepio è stata reperita soltanto l'Autorizzazione di Abitabilità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con box auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale Valle Calepio, 26

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32 B3 - Ambiti residenziali consolidati intensivi Definizione comprendono tessuti residenziali composti da lotti, ad alta densità, con tipologie edilizie in linea, blocco e torri con altezza pari o superiore a quattro piani localizzati al centro del lotto, all'interno di un ampio spazio privato condominiale utilizzato a giardino o a cortile, o su fronte strada. Destinazioni d'uso - Destinazione d'uso principale: uR - uT limitatamente a uT1 - Destinazione d'uso esclusa: uP - uA Parametri edilizi e urbanistici - Uf 0,6 mq/mq - Dc H/2 con una distanza minima di 5 m - Df pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche - Ds minimo di 5 m o ½ H - Rc 40% - H 4 piani + sottotetto in caso di suo recupero ai fini abitativi ai sensi dell'ultimo comma del presente articolo - Ssd 30% Sf Parcheggi pubblici: si vedano le specifiche nel Regolamento Edilizio. Attuazione degli interventi - Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato. Per gli eventuali lotti liberi è consentita l'edificazione di nuovi edifici o la sostituzione totale di quelli esistenti nei limiti degli indici urbanistici specificati nel presente articolo.
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:	0.6 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	4 piani - sottotetto in caso di suo recupero
Volume massimo ammesso:	esistente
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: Abitazione di tipo economico con box auto.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale Valle Calepio, 26

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

Note: Appartamento sub.23: si evidenzia un'incongruenza tra il numero di particella indicato in visura (mapp. 897) rispetto a quello indicato nell'estratto di mappa (mapp.1164). Probabilmente non allineati dopo l'inserimento in mappa del fabbricato. Box sub.3: si evidenzia un'incongruenza tra il numero di particella indicato in visura (mapp. 898) rispetto a quello indicato nell'estratto di mappa (mapp. 1165) probabilmente non allineati dopo l'inserimento in mappa del fabbricato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/06/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di alienazione - 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:

Nel ventennio preso in esame, l'unità immobiliare di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, è stata oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

1. gli immobili innanzi descritti sono pervenuti a OMISSIS [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione di beni, OMISSIS [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione di beni, da OMISSIS [REDACTED] titolare della piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita Notaio OMISSIS del 11-06-2004, rep. 12930/5588 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo il 19-06-2004 al n. 31900 del registro generale e al n. 21569 del registro particolare.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 11/06/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/06/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220000,00; Importo capitale: € 110000,00; Note: La presente iscrizione di ipoteca in rinnovazione della formalità iscritta il 19-06-2004, RG 31901, RP 8732.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 28/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo economico con box auto

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: Abitazione di tipo economico con box auto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelli Calepio (BG), Via Provinciale Valle Calepio, 26

Dalle verifiche eseguite il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2142,10.

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: 0,00. Il condominio è stato senza gestione circa 18

mesi. Le spese ordinarie annue ammontano a circa 1000,00 Euro di conseguenza la quota della gestione 2025/26 contempla anche gli importi delle spese non richieste nell'arco della gestione precedente. La 1^a rata di 214,21 Euro ha scadenza il 15/09/2025. Il piano rate è composto da n.10 rate.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi di proprietà corrispondono a 50,21 (appartamento più box)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è situato all'ultimo piano e il condominio è sprovvisto di impianto ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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 sono presenti vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Lo scrivente ha accertato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castelli Calepio (BG) che gli immobili non risultano essere oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico con box auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure delle superfici dei beni oggetto di pignoramento immobiliare sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite degli immobili; in seguito alle stesse si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Balcone	sup lorda di pavimento	10,80	0,33	3,56
		95,80		88,56

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: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

Accessori:

Abitazione di tipo economico con box auto 1. Box	Identificato al n. --- Posto al piano Terra Composto da Vano unico Sviluppa una superficie complessiva di 15.60 mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € 10000
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura dell'immobile non rende conveniente la divisione in lotti funzionali in quanto si danneggerebbe la vendibilità del bene principale.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2018 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si ritiene che l'importo del canone di affitto sia congruo rispetto al giusto prezzo di mercato..

Registrato a Chiari (BS) il 27/04/2018 ai nn.1802 serie T3

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/10/2025

Data di rilascio: 31/03/2026

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

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima sul valore degli immobili pignorati, lo scrivente perito estimatore ha considerato i seguenti elementi caratterizzanti:

- ubicazione, descrizione sommaria, stato di manutenzione e conservazione;
- dati metrici e determinazione della superficie commerciale;
- situazione urbanistica.

In seguito lo scrivente, tenuto conto che la visuale economica sotto la quale gli immobili debbano essere valutati sia quella del più probabile valore di mercato, ispirandosi però a criteri di massima prudenza, procederà alla scelta del criterio di stima più idoneo allo scopo della valutazione, in relazione al tipo di immobile da valutare e quindi alla stima degli immobili, riferita alla data della presente relazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Castelli Calepio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi degli immobili Bergamo (F.I.M.A.A), Listino Valore Casa, Osservatorio Immobiliare, portali del settore.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico con box auto. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Castelli Calepio (BG), Via Provinciale Valle Calepio, 26

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.992,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	85,00	€ 700,00	€ 59.500,00
Balcone	3,56	€ 700,00	€ 2.492,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.992,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 61.992,00
Valore corpo			€ 61.992,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 71.992,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.992,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tipo economico con box auto	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	88,56	€ 71.992,00	€ 71.992,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.199,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 64.792,80

Valore diritto e quota € 64.792,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.792,80

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita ricade nel regime fiscale della Tassa di registro.



Allegati

ALLEGATI.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI_PRIVACY.pdf

LOTTO 001

Allegato 1 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI.zip

Fotografie e immagini visure e schede catastali

Bergamo, 15-07-2025



L'Esperto alla stima
Geom. Vittorio Nava

