



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 625/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Bartolomeo Consonni
Codice fiscale: CNSBTL52B28L388H
Studio in: Via Ugo Foscolo 25 - 24060 Torre Dè Roveri
Telefono: 035581344 - 3356133990
Email: bart.consonni@gmail.com
Pec: barth.consonni@archiworldpec.it





Beni in **Chiuduno (BG)**
Località/Frazione
via Papa Giovanni XXIII n. 7, già via Case Operaie n. 4



INDICE



Lotto: 001 - Appartamento in Condominio.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento in Condominio	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento in Condominio	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
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.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2025 alle 11:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervvenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervvenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Bartolomeo Consonni

Data nomina: 13-02-2025

Data giuramento: 14-02-2025

Data sopralluogo: 25-02-2025

Cronologia operazioni peritali: 25/02/2025 - Sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario. Rilevo stato delle cose, dimensionale e materico. 25/02/2025 - PEC Istanza agli Uffici Demografici del Comune di Chiuduno BG, datità dello stato di Residenza, Stato Civile e Estratto Atto Matrimonio. 06/03/2025 - PEC Istanza agli Uffici Demografici del Comune di Seriate BG della Residenza. 18/04/2025 - PEC Istanza all'Amministratore del Condominio della datità della gestione. 24/04/2025 - PEC Istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Chiuduno della datità delle conformità urbanistica ed edilizia. 30/04/2025 - PEC sollecito all'Amministratore Condominio. 09/05/2025 - PEC ri-sollecito all'Amministratore del Condominio.

Beni in **Chiuduno (BG)**
via Papa Giovanni XXIII n. 7, già via Case Operaie n. 4

Lotto: 001 - Appartamento in Condominio.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in Condominio.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Papa Giovanni XXIII n. 7, già via Case Operaie n. 4.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà.

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS, con OMISSIS a OMISSIS, OMISSIS.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (OMISSIS) (EE) il OMISSIS, OMISSIS., foglio 6, particella 1650, subalterno 7, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. 7, piano 2, comune Chiuduno (BG) (C649), categoria A/4, classe 1, consistenza vani 4,0, superficie m² 89/91, rendita € 121,88.

Derivante da: Atto di Compravendita rogato dal Notaio OMISSIS di OMISSIS in data OMISSIS, Rep.n. OMISSIS, trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; da OMISSIS nato in (OMISSIS) (EE) il OMISSIS a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato a OMISSIS (OMISSIS) (EE) il OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 124,92 (112,72+5,68+6,52).

Confini: A nord, a est, a sud affaccio su cortile comune a ovest scala comune.

NOTE: Indirizzo attuale via Papa Giovanni XXIII n. 7, già via Case Operaie n. 4.

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

Si c'è corrispondenza eccetto la toponomastica riportata: ora via Papa Giovanni XXIII n. 7 già via Case Operaie n. 4.

NOTE: Le lavorazioni previste dall'attuale cantiere edile non prevedono modifiche e/o variazioni interne delle parti comuni e delle unità abitativa ma solo l'efficientamento energetico delle facciate e copertura.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: connessione FTTC 16%, connessione FTTH 1%, ADSL 100%.

Servizi offerti dalla zona: Scuola Materna - Chiuduno (Scuola Paritaria), Scuola Elementare - Chiuduno (Scuola Statale), Scuola Media - Chiuduno (Scuola Statale), Liceo Linguistico - Trescore Balneario (Scuola Statale), Liceo Scientifico - Trescore Balneario (Scuola Statale), Istituto Professionale - Trescore Balneario (Scuola Statale), Istituto Tecnico Economico/Tecnologico - Trescore (Scuola Statale), Liceo Linguistico - Calcinate (Scuola Paritaria).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Grumello del Monte, Seriate, Sarnico. Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Golf Club Rossera, Valle del Fico, Cascate, Monte Santo.

Attrazioni storiche: Castello Suardi, Chiesa Santa Maria Assunta, Villa Suardo.

Principali collegamenti pubblici: Treno, Trenord Linea Regionale 1 Bergamo-Brescia 14 km da Bergamo,



BUS, Bergamo Trasporti Linea E - 19 km da Bergamo.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento in Condominio**

Appartamento in Condominio vetusto, posto al secondo piano composto da disimpegno ingresso, ampia cucina, due camere e un bagno con doccia, vaso a cacciata, lavabo e attacco lavatrice, non c'è il bidet. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con caldaia in cucina e termosifoni in ghisa. Nella proprietà sono compresi gli accessori Cantina al piano interrato, Ripostiglio al piano sottotetto e Orto in cortile. La posizione del fabbricato nel paese è in area centrale e nei pressi della Stazione Ferroviaria della linea OMISSIS/Brescia. Attualmente il fabbricato Condominio è sottoposto alle operazioni di efficientamento energetico, con titolo abilitativo di CILAS Bonus 110, con la formazione di cappotto delle facciate e rinnovo del tetto.

Superficie complessiva di circa m² **91,75**.

E' posto al piano: secondo.

L'edificio è stato costruito nel: primi anni '900.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022 - Intervento di efficientamento energetico Bonus 110.

Ha un'altezza utile interna: di circa m 310.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è vetusto, l'edificazione, prevalentemente con murature in pietra, risale ai primi del '900. Nel tempo, pur confermando l'impianto originario dell'organizzazione interna dell'appartamento, è stato riadeguato nell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria, ora autonomo e a gas metano con termosifoni in ghisa in ogni locale. L'impianto elettrico è parzialmente sottotraccia.

Attualmente l'intero fabbricato è sottoposto all'attività cantieristica per gli interventi di efficientamento energetico iniziati con regolare CILAS - Superbonus 110. Ad oggi sono state eseguite le opere di formazione del cappotto e sostituito quasi tutte le caldaie. Come riportato dall'Amministratore del Condominio: "Ad oggi i lavori sono fermi a causa della difficoltà del General Contractor di monetizzare il credito fiscale, hanno promesso la ricostruzione del tetto divelto, garantendo altresì i termini per usufruire del beneficio fiscale afferente all'efficientamento energetico, siamo in attesa dell'ultimazione dei lavori appena le condizioni meteo lo consentiranno. Nulla è garantito per la sostituzione dei serramenti."

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: profilati e tubolari di ferro verniciato apertura: movimentazione manuale condizioni: pessime Note: Buona parte della recinzione è stata rimossa dai bisogni di cantiere del miglioramento energetico in corso.
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: telaio e battenti in legno, vetro semplice e senza guarnizioni. protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pessime Note: Attualmente le persiane sono state rimosse dalle lavorazioni del cappotto delle facciate del fabbricato.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse

Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: conci di pietra coibentazione: isolamento a cappotto rivestimento: intonaco strollato bianco condizioni: sufficienti Note: lavorazione e completamento in corso d'opera.
Pavim. Esterna	materiale: marciapiede in cls. e cortile a prato condizioni: sufficienti Note: Attualmente il marciapiede è stato rimosso dal cantiere.
Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco rustico e finitura civile condizioni: scarse Note: Formazione di ampie zone di muffa infiltrazioni da perdite del tetto. Probabile rifacimento delle lavorazioni in corso.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: nessun accessorio condizioni: scarse Riferito limitatamente a: portoncino ingresso all'appartamento.
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: battuto di cemento condizioni: scarse
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: Rettilinea e parabola condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia e in parte a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
Gas	tipologia: rete pubblica alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevata condizioni: sufficienti

conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non documentato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	All'ingresso dell'appartamento c'è un precario centralino con salvavita. Parte dell'impianto è sottotraccia e parte in canaline a vista. Il contatore EE è posto nel piano interrato.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Gas Metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non reperibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2023
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La caldaia, posta in cucina, per il riscaldamento A+++D e l'acqua calda sanitaria A+-F ed è a combustione stagna e a condensazione. Recentemente installata in ambito del Superbonus 110. Tutti le tubazioni dell'impianto sono a vista.
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

Note generali impianti: Tutti gli impianti tecnologici dell'appartamento sono precari e non certificati nella Conformità alla Regola dell'Arte.



Ingresso condominio



Cucina



Camera



Camera





Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 106M/2022

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: CILA – Superbonus.

Note tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per gli interventi di cui all'Art. 119 del D.L. n. 34/2020 e s.m.i.

Per lavori: Miglioramento energetico delle facciate e della copertura.

Oggetto: Ristrutturazione facciate e copertura.

Presentazione in data 23/11/2023 al n. di prot. 10599.

L'Agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: *L'intervento del miglioramento energetico del fabbricato condominiale è stato previsto con l'intervento del regolare deposito dell'Inizio Lavori "CILAS Superbonus 110".*

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

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

Note: Edificio edificato ante 1 settembre 1967. Come informato dall'Ufficio Tecnico del Comune l'edificio è stato realizzato nei primi anni del novecento e in Archivio non risulta reperibile la documentazione riferibile al fabbricato. Per il fabbricato non risultano Titoli Abilitativi e Certificato di Abitabilità/Agibilità rilasciati.

NOTE: *L'intervento edilizio in corso è solo finalizzato alla formazione dell'isolamento a cappotto e del tetto con l'intervento del "Superbonus 110" e relativa CILAS depositata. Attualmente i lavori sono ancora in corso, anche se temporaneamente sospesi.*

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio.
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 34 del 24/07/2019.
Zona omogenea:	Ambito prevalentemente residenziale di media/alta densità.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18 - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE - NORME GENERALI E SPECIFICHE PER AMBITI. Art. 18.6 - Ambito prevalentemente residenziale di media/alta densità. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia anche con demolizio-

	ne e ricostruzione. Sono ammessi gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri: If: 1,8 mc/mq; Hf: 9,60; N° Piani: 3; Spm: 40%. Per gli edifici, i cui parametri siano già superiori a quelli stabiliti in caso di ampliamento e nuova costruzione, sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica, subordinatamente all'individuazione da parte del Consiglio Comunale delle unità minima di intervento da sottoporre a Permesso di Costruire Convenzionato.
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:	If: indice di utilizzazione fondiaria : 1,8 m ³ /m ² .
Rapporto di copertura:	Spm: superficie permeabile libera: 40%.
Altezza massima ammessa:	Hf: altezza del fronte: 9,60 m - 3 piani.
Volume massimo ammesso:	saturo.
Residua potenzialità edificatoria:	NO.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI.
Note:	Il fabbricato è stato edificato nei primi del novecento con le regole allora vigenti.

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

NOTE: Come informato dall'Ufficio Tecnico del Comune non risultano titoli abilitativi rilasciati per il Fabbricato Condominio la cui edificazione risulterebbe eseguita nei primi del novecento, pertanto "ante 67" (1 settembre 1967).

5. CONFORMITÀ CATASTALE

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

Note: Nella planimetria catastale sono riportati in evidenza anche gli accessori alla Residenza quali: Cantina al piano interrato, Soffitta al piano sottotetto e Orto nel cortile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al OMISSIS. 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: Pervenuta dal OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, e da OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

NOTE: Pervenuto da OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS. in regime di separazione dei beni.

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: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € OMISSIS; Importo capitale: € OMISSIS; Note: In favore di OMISSIS., C.F.: OMISSIS, con sede a OMISSIS (BG) in OMISSIS. Fideiussore in solido OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS (OMISSIS) (EE) e residente a OMISSIS (BS) in via OMISSIS.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo riscossione.; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € OMISSIS; Note: In virtù di Atto esecutivo dell'OMISSIS di OMISSIS del OMISSIS Rep.n. OMISSIS a garanzia di somma di Euro OMISSIS in Cartelle di Pagamento.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Verbale di Pignoramento Immobili identificato in Catasto Fabbricati di Chiuduno (BG) C649, Foglio n. 6, Particella n. 1650 Sub 7 natura A4.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in Condominio.

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: nessun gravame.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.150,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese straordinarie deliberate, gestione 2024/2025: Euro 3.350,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 1.144,42. Gestione dell'immobile 2024/2025, a fronte di spese preventive di Euro 1.144,42 nulla è stato versato.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 124,92 millesimi di appartamento e accessori (112,72+5,68+6,52).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - nessun ausilio (ascensore e/o montascale) è presente, persistono barriere architettoniche significative.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna evidenza.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: nessuna certificazione in merito è stata espletata.

Note Indice di prestazione energetica: Attualmente è in corso un intervento di efficientamento energetico con Super Bonus 110. Sono stati previsti: posa cappotto, sostituzione caldaie, sostituzione serramenti e ricostruzione del tetto. Il cappotto e le caldaie sono già in opera, la ricostruzione del tetto è in programma, la sostituzione dei serramenti non è garantita a causa della difficoltà del General Contractor di monetizzare il Credito Fiscale.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il metodo applicato per il calcolo della consistenza dell'immobile e degli accessori ha trasformato la superficie reale con quella commerciale, necessaria per la corretta applicazione del metodo valutario (Rif. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e allegato C del D.P.R. n. 138/1998). La consistenza di riferimento è stata definita con il parametro della superficie commerciale, misurata per metroquadrato, intesa come la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote intere delle superfici occupate dai muri interni, eccetto i muri portanti e perimetrali comuni con altre unità abitative e computati al 50%; delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze vivibili e/o balconi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	91,75	1,00	91,75

		91,75		91,75
--	--	-------	--	-------

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: Intero Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 – 2024.

Zona: B2.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Centrale/Centro Urbano.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Scadente.

Valore di mercato min (€/m²): 800,00.

Valore di mercato max (€/m²): 900,00.

Accessori:

Appartamento in Condominio 1. Terreno a orto.	Posto al piano terra. Composto da terreno recintato. Sviluppa una superficie complessiva di 24.07 m². Destinazione urbanistica: Verde. Valore a corpo: € 2.500,00 . Note: Terreno a Orto esclusivo, in cortile confinato con rete e cancellino ingresso.
Appartamento in Condominio 2. Cantina	Posto al piano interrato. Composto da unico locale. Sviluppa una superficie complessiva di 10,15 m². Destinazione urbanistica: residenziale. Valore a corpo: € 1.800,00 . Note: Cantina esclusiva posta al piano interrato in aderenza alla cantina condominiale e raggiungibile con scala interna dedicata.
Appartamento in Condominio 3. Sottotetto non abitabile	Posto al piano terzo piano. Composto da unico locale. Sviluppa una superficie complessiva di 54,65 m². Destinazione urbanistica: residenziale. Valore a corpo: € 2.000,00 . Note: Ripostiglio posto nell'immediato sottotetto al piano terzo del fabbricato.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento, la Cantina, il Ripostiglio Sottotetto e l'Orto, oggetto di procedura esecutiva, sono indivisibili. Si propone il LOTTO UNICO.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS Comodato d'Uso Gratuito, stipulato in data 17/10/2024.
Registrato a Bergamo il 18/10/2024 ai nn. 001202.

Trascritto: non trascritto.
Tipologia contratto: 24 mesi, scadenza 17/10/2026.
Data di rilascio: 17/10/2026.
Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: nessuna causa.

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

Opponibilità ai terzi: NO.

NOTE: Comodatario SOMISSIS, C.F.: OMISSIS, nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS. richiedente asilo rilasciato dalla Questura di OMISSIS con n. OMISSIS in data OMISSIS. Imposta di Registro e del Bollo sono stati pagati. La tipologia del Contratto di Comodato d'Uso Gratuito prevede, su richiesta, l'eventuale rilascio anticipato dell'appartamento. Pertanto è Considerato Libero al Decreto di Trasferimento.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, è stato applicato il criterio del confronto M.C.A. (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione del prezzo di mercato immobiliare (F.I.M.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e delle caratteristiche dei fabbricati ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile nonché comparato con il rapporto della Banca Dati O.M.I. delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, disponibile per l'anno e il semestre della stima, del Comune di Chiuduno (BG) dove insiste il bene, per la Tipologia Abitazioni Civili/Tipo Economico o Ville e Villini e per lo Stato Conservativo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.
Uffici del registro di Bergamo.
Ufficio tecnico di Chiuduno.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per gli immobili: Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Bergamo - Quotazioni Immobiliari O.M.I.: 2° semestre anno 2024.
F.I.M.A. Bergamo (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) - Listino Prezzi Immobili.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m².): Fabbricati - Agenzia delle Entrate: paese Chiuduno (BG): Fascia/Zona: centrale/centro urbano; Codice di zona B2; Microzona catastale: n. 0; Tipologia Prevalente: abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Tipologia: abitazioni di Tipo Economico; Stato Conservativo: normale; Valore di mercato: minimo € 800,00/m² e massimo € 900,00/m².
F.I.M.A.: paese Chiuduno (BG), valutazione: Appartamenti Semi-recenti (20-40 anni) minimo € 600,00/m² e massimo € 900,00/m².

Altre fonti di informazione: Agenzia Immobiliari Locali.

12.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	91,75	€ 750,00	€ 68.812,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.812,50
arrotondamento aumento di € 87,50			€ 87,50

aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 68.900,00
Valore corpo	€ 68.900,00
Valore accessori	€ 6.300,00
Valore complessivo intero	€ 75.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.200,00

Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento in Condominio	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno a orto., con annesso Cantina, con annesso Sottotetto non abitabile	91,75	€ 75.200,00	€ 75.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 71.000,00
Valore diritto e quota	€ 71.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale.

Allegati

Documentazione Residenza, Stato Civile
Documentazione Catastale
Documentazione Tecnica
Documentazione Amministrazione Condominio
Contratto di Comodato d'Uso
Rilievo Fotografico
Dichiarazione Trasmissione della Perizia

Torre de' Roveri 18-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Bartolomeo Consonni