

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 632/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino
Codice fiscale: PRSVLR74H63A794E
Partita IVA: 03015880168
Studio in: Via Papa Giovanni Xxiii 18 - 24030 Mozzo
Email: valeria.prestopino@gmail.com
Pec: valeria.prestopino@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via sant'Alessandro 2/8

INDICE

Lotto: 001 - ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A_ABITAZIONE	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A_ABITAZIONE	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A_ABITAZIONE	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A_ABITAZIONE	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A_ABITAZIONE	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: A_ABITAZIONE	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A_ABITAZIONE	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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-11-2025 alle 9:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino

Data nomina: 24-03-2025

Data giuramento: 28-03-2025

Data sopralluogo: 07-05-2025

Cronologia operazioni peritali: A seguito della nomina come CTU in data 24-03-2025, la sottoscritta, insieme al custode, riusciva ad accedere ai beni in oggetto solo in data 07-05-2025. Al momento del sopralluogo l'esecutata Sig.ra OMISSIS non era presente: faceva le sue veci il Sig. OMISSIS, parente della Sig.ra. Successivamente, sono stati presi contatti con il Comune di Bergamo per poter iniziare a visionare le pratiche relative all'unità immobiliare oggetto di perizia. Poichè gli interventi svolti sul condominio sono stati tanti e complessi, la ricerca degli atti di fabbrica è stata mirata ad individuare le pratiche più recenti e che abbiano coinvolto direttamente l'unità in questione. Le tempistiche burocratiche e di ricerca da parte del Comune sono state piuttosto lunghe, tant'è che la sottoscritta è riuscita a visionare la prima pratica in data 05-08-2028 per poi ritornarvi il 20-08-2025 ed infine in data 09-09-2025.

Lotto: 001 - ABITAZIONE**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A_ABITAZIONE.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24122, Via S. Alessandro 2/8****Quota e tipologia del diritto**
1/1 di OMISSIS-

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, foglio 67, particella 2055, subalterno 775, indirizzo Via S. Alessandro 2, piano T -1 - 2, comune BERGAMO, categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5, superficie 313 mq 292 mq)(escluso scoperte, rendita € 1653,95Derivante da: Variazione del 09/03/2025 Pratica BG0048603 - FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 29915.1/2015 Soppressione e fusione dei mappali originari : fg 67 Mappa 2055 Sub 23, 744, 773, 774Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificatoConfini: Abitazione: confinante con restanti porzioni del fabbricato distinto con la particella 2055 per più lati, affaccio su cortile interno, e confinante con vano scale condominiale**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, foglio 67, particella 2055, subalterno 771, indirizzo Via S. Alessandro 2, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie 23 mq, rendita € 53,71Derivante da: Variazione del 26/09/2014 Pratica BG0177495 in atti dal 26/09/2014 Annotazione: costituita dalla soppressione della particella CEU SEZ BG FG 11 PLA 2055 SUB 771 per allineamento mappeMillesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificatoConfini: Altre porzioni del complesso immobiliare censito alla particella 2055**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento indicano alcuni subalterni oggetto di soppressione: i subalterni relativi all'unità immobiliare (773, 774, 744 e 23) sono stati infatti oggetto di una variazione/fusione che ha generato il sub 775 (variazione del 09 marzo 2015 Prot BG0048603). Nella perizia il bene oggetto di stima verrà pertanto indicato come mapp 2055 sub 775. L'autorimessa censita invece al sub 771 è rimasta invece invariata, pertanto correttamente indicata .

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il bene in oggetto si trova nel centro di Bergamo Bassa, cuore per il commercio e lo shopping bergamasco. L'unità immobiliare, collocata in prossimità di Piazza Pontida, si trova nell'antico Borgo di Sant'Alessandro che collega la città Bassa con Città Alta. Borgo Sant'Alessandro è una zona ricca di storia e cultura, con importanti luoghi come Porta Sant'Alessandro, un'antica porta delle Mura Venete, e la Colonna di Sant'Alessandro, che ricorda il luogo in cui sorge la basilica dedicata al patrono della città.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi autosilo.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Città Alta, Mura venete.

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A_ABITAZIONE**

Il bene in oggetto fa parte di un condominio di pregio posto all'inizio di Via S. Alessandro Bassa, in prossimità di Piazza Pontida.

L'ingresso pedonale avviene dal civico 2: una scala in pietra serena porta al piano primo dove è posto l'ingresso principale dell'unità immobiliare in oggetto; al civico 8 invece, abbiamo l'ingresso carrale che conduce ad un cortile interno (in parte di proprietà) da dove si accede al box.

L'unità immobiliare si articola su due piani principali.

Al piano primo si sviluppa l'ampia zona giorno con cucina a vista, un ripostiglio e un bagno lavanderia; una piccola veranda si collega tramite un corridoio realizzato con una struttura in ferro/vetro, alla zona notte padronale formata da un'ampia camera da letto ed un bagno. Sempre a questo piano, vicino alla camera padronale, si sviluppa un'altra camera con soppalco. Completa il piano un'ampia terrazza che si affaccia sul cortile interno. Al di sopra del corridoio di collegamento con la zona notte, accedendo dal terrazzo, è stato realizzata una piccola struttura in ferro e legno, un soppalco che si affaccia sul terrazzo.

Una scala interna, realizzata in marmo, conduce al piano secondo, dove si sviluppano due grandi stanze, di cui la più ampia è stata suddivisa con arredo fisso in due camere, ognuna con proprio bagno e con alcune porzioni soppalcate ad utilizzo come locale tecnico.

L'unità immobiliare ha anche un secondo ingresso al piano terra, in prossimità dell'autorimessa, ma tale ingresso è stato reso inutilizzabile in quanto è stato chiuso con la realizzazione di una soletta al piano primo.

Tutta l'unità immobiliare risulta essere stata realizzata con finiture di pregio, parquet con ampi listoni nella zona giorno e nelle camere, e marmo nei bagni, sulla scala e nel corridoio della zona notte.

I serramenti, sono per la maggior parte in legno, ad eccezione di quelli della veranda e della camera matrimoniale che sono in ferro.

Completa l'unità al piano terra un ampio box con serranda automatizzata. A questi si accede entrando da Via S.Alessandro civico 8 e percorrendo un cortile interno (in parte anche di proprietà) si accede all'area a destinazione autorimessa. Fa parte della proprietà anche un cortile interno (su cui insiste servitù di passo pedonale e carrale), parzialmente coperto con un tetto. Sempre al piano, completa la proprietà un ripostiglio/cantina di discrete dimensioni.

Superficie complessiva di circa mq **462,00**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: a partire dal 1998 è stata effettuata una ristrutturazione sul complesso immobiliare; nel 2012 invece sono stati fatti degli interventi. nell'unità immobiliare in oggetto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

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: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in ottime condizioni, finiture di pregio e un'accurata manutenzione caratterizzano l'intero complesso immobiliare. Pur essendo in zona di centro storico, il complesso è dotato di autorimesse interne, generalmente di difficile reperibilità per la difficoltà di realizzazione, essendo borgo storico.. La presenza di un ascensore condominiale rende ancor più di valore il complesso

immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con termosifoni
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	1999-07-05

Note generali impianti: Poichè non è stato reperito il fascicolo dell'agibilità, non è stato possibile verificare le date degli impianti.



zona giorno



zona giorno



camera da letto al piano primo



terrazzo



box

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: CEA n.160

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di attività edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: Edificio esistente

Presentazione in data 31/01/2012 al n. di prot. 12629

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: Edificio esistente

Presentazione in data 01/12/2004 al n. di prot. 7651

Rilascio in data 20/08/2009 al n. di prot. 2300

Abitabilità/agibilità in data 13/06/2005 al n. di prot. 3507

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

NOTE: Il complesso immobiliare in cui si trova il bene in oggetto, è stato oggetto di diversi lavori di ristrutturazione. Tali lavori sono stati autorizzati tramite diverse e complesse pratiche edilizie. Considerata la tempistica estremamente lunga in alcuni casi del Comune di Bergamo per il reperimento (l'accesso avviene per singola pratica) e considerata l'ingente quantità di pratiche depositate, si è ritenuto fare un accesso agli atti relativo solo alle pratiche più recenti e di facile reperibilità. Pertanto non sono menzionate tutte le pratiche edilizie. In merito alla pratica relativa di Agibilità presentata il 13-06-2005 Prot 3507, è stato reperito solo un documento di integrazione pratica. Agli atti del Comune di Bergamo la pratica risulta depositata e rilasciata in data 23-04-2008 al N. 159, ma non è stato possibile reperire il fascicolo in quanto non trovato negli archivi comunali.

Numero pratica: C.E. n. 808 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: risanamento conservativo intero immobile

Oggetto: Edificio esistente

Presentazione in data 20/12/1995 al n. di prot. 2934

Rilascio in data 03/02/1996 al n. di prot. 808

Numero pratica: C.E. n. 2931 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: realizzazione autorimesse interrate L1122/89
 Oggetto: Edificio esistente
 Presentazione in data 19/05/1998 al n. di prot. 1325
 Rilascio in data 19/11/1999 al n. di prot. 2931
 Abitabilità/agibilità in data 19/02/2022 al n. di prot. 8183

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A_ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24122, Via S. Alessandro 2/8

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ingresso all'unità immobiliare dalla scala privata è stato interdetto dalla realizzazione di un solaio: in questo modo è stata ampliata la superficie sfruttabile al piano primo, ma si impedisce l'usufrutto della scala. Al piano primo, sono stati realizzati nella zona cucina dei controsoffitti non dichiarati, e le finestre che si affacciano dalla zona giorno sulla terrazza, presentano diverse dimensioni rispetto quelle dichiarate. Inoltre all'esterno nella terrazza, è stato realizzato un soppalco in ferro e legno che implica un aumento di superficie. Si ritiene non sanabile e pertanto dovrà essere rimosso.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: eliminazione della porzione di solaio che impedisce l'usufrutto della scala di proprietà e regolarizzazione mediante pratica edilizia. Indicazione dei controsoffitti realizzati e delle corrette dimensioni delle due finestre

Oneri di regolarizzazione	
SCIA e Aut. Paesaggistica in sanatoria, spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione	€ 6.000,00
smantellamento soppalco esterno	€ 2.500,00
Totale oneri: € 8.500,00	

Note: Considerate le lunghe tempistiche del Comune di Bergamo per accedere agli atti di fabbrica reperiti, e le lunghe attese per avere un appuntamento con un tecnico comunale, si dichiara che la stima è stata fatta sulla base dell'esperienza del tecnico

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A_ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24122, Via S. Alessandro 2/8

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 24 in data 11/04/2024
Zona omogenea:	AF1_Nuclei, complessi ed edifici di antica formazione: Città Alta, Borghi urbani e Centro Piacentiniano
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 46,47,48,53 L'immobile ricade all'interno del Tessuto Urbano Consolidato L'immobile ricade all'interno di Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale inclusi i centri ed i nuclei storici con apposito provvedimento. G - Zona Borgo San Leonardo.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A_ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24122, Via S. Alessandro 2/8

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Poichè l'unità immobiliare abitativa preesente delle irregolarità che dovranno esser sanate, anche il catasto a sua volta dovrà successivamente esser corretto .

Regolarizzabili mediante: Nuovo Docfa per l'unità residenziale

Descrizione delle opere da aggiornare: Controsoffitti realizzati e non indicati, corrette altezze, chiusura della scala che dal piano terra conduce al piano primo

Oneri di regolarizzazione	
Presentazione nuovo DOCFA, diritti dis egreteria, spese tecniche	€ 800,00
Totale oneri: € 800,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/12/1991 al 16/07/2014. 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: compravendita per scrittura privata. rettificata con scrittura privata autenticata dal Notaio P.L.Fausti, il 06/02/1997 Rep 31711, trascritta in data 21/02/1997 ai n.ri 6128/4862. Acquistano da [REDACTED] le unità immobiliari allora indicate al fg 11, mapp 2055, subb. a,b,c,8,9,10,14,15 e 19

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/1995 al 16/07/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS Unità immobiliare identificata con sub 31

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/08/2002 al 16/07/2014. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: scrittura privata in cui vengono stabiliti di vincoli immobiliari pertinentziali, divisioni, acquisizioni e servitù. per scrittura privata autentica. Acquistano da OMISSIS e OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/2011 al 16/07/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da [REDACTED], Mapp 2055 fg 11 sub 773, 774, 771, 744 e 23 Atto sottoposto alla condizione risolutiva volontaria relativa all'accollo di mutuo con obbligo da parte delle parti ad intervenire e sottoscrivere apposito atto, limitatamente alla quota frazionata contrassegnata con il n.1 di € 1.700.000,00

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: acquisto da OMISSIS mapp 2055 sub 773-774-771-744 e 23, fg 11. OMISSIS si accolla il mutuo fondiario in essere tra il venditore [REDACTED], limitatamente alla quota frazionata con il n.1 pari a € 1.616.77,91

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di passo carrale e pedonale; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2009 ai nn. OMISSIS; a favore del Sig. OMISSIS servitù di passo carrale e pedonale, gravante in capo all'originario mappale 2055 sub 23, fg 11 a favore della particella mapp 2055 sub 719.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2011 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo1 in data 07/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/06/2011 ai nn.

OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.975.000, 00; Importo capitale: € 1.750.000,00; Note: - grava in capo agli originari mappali 2.055 subalterni 773, 774. 771, 772, 720, 768 e 23 della Sezione Urbana BG del foglio 11 del Catasto Fabbricati di Bergamo - Censuario Città: - si segnala annotamento di frazionamento in quota in data 18.01.2012 ai n.ri 3.009/646, nel quale gli originari mappali 2.055 subalterni 773, 774. 771, 744 e 23 della Sezione Urbana BG del foglio 11 del Catasto Fabbricati di Bergamo - Censuario Città, vengono indicati nel "lotto I" con pari a € 1.700.000, 00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: SEQUESTRO PREVENTIVO; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2019 ai nn. OMISSIS; a favore di ERARIO DLLO STATO .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/05/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 58.510,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Bergamo in data 28-05-2021 Rep 1073 a favore di OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/08/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 56.427,20.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_ABITAZIONE

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via S. Alessandro 2/8

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3884,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Le spese insolte ammontano a 8.261,44€ comprensive di spese ordinarie e straordinarie insolte

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A_ABITAZIONE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
scala piano terra	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
piano primo: zona giorno e zona notte	sup lorda di pavimento	209,00	1,00	209,00
piano secondo: zona notte	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	53,00	0,25	13,25
cortile parzialmente con tettoia	sup lorda di pavimento	95,00	0,10	9,50
cantina/ripostiglio	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
		462,00		336,75

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2_2024

Zona: Bergamo centrale di pregio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2800

Valore di mercato max (€/mq): 3300

Accessori:

A_ABITAZIONE
1. Box

Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 21 mq
Destinazione urbanistica: C/6
Valore a corpo: € **60000**
Note: Autorimessa dotato di sezionale motorizzato

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni oggetto di stima fanno parte di un solo lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta essere libero, non abitato dal debitore ne dai suoi familiari anche se sono ancora presenti effetti personali.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in Bergamo, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo, listino prezzi Fimaa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3.800,00 / 5.500,00 €/mq per immobili di pregio, con finiture di alta qualità e non necessari di ristrutturazione.

12.3 Valutazione corpi:

A_ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Bergamo (BG), Via sant'Alessandro 2/8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.347.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
scala piano terra	10,00	€ 4.000,00	€ 40.000,00
piano primo: zona giorno e zona notte	209,00	€ 4.000,00	€ 836.000,00
piano secondo: zona notte	91,00	€ 4.000,00	€ 364.000,00
terrazzo	13,25	€ 4.000,00	€ 53.000,00
cortile parzialmente con tettoia	9,50	€ 4.000,00	€ 38.000,00
cantina/ripostiglio	4,00	€ 4.000,00	€ 16.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.347.000,00
Valore Finale			€ 1.347.000,00
Valore corpo			€ 1.347.000,00
Valore accessori			€ 60.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.407.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me-	Valore diritto e
----	----------	------------------	-------------------	------------------

			<i>valore medio ponderale</i>	<i>quota</i>
A_ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	336,75	€ 1.407.000,00	€ 0,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 211.050,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.300,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 1.186.650,00

Valore diritto e quota

€ 0

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 1.186.650,00

Allegati

1. visure e schede catastali
2. rilievo
3. atti
4. pratiche edilizie
5. sunto di matrimonio
6. rilievo fotografico

25-09-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Valeria Prestopino