



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 9/2025

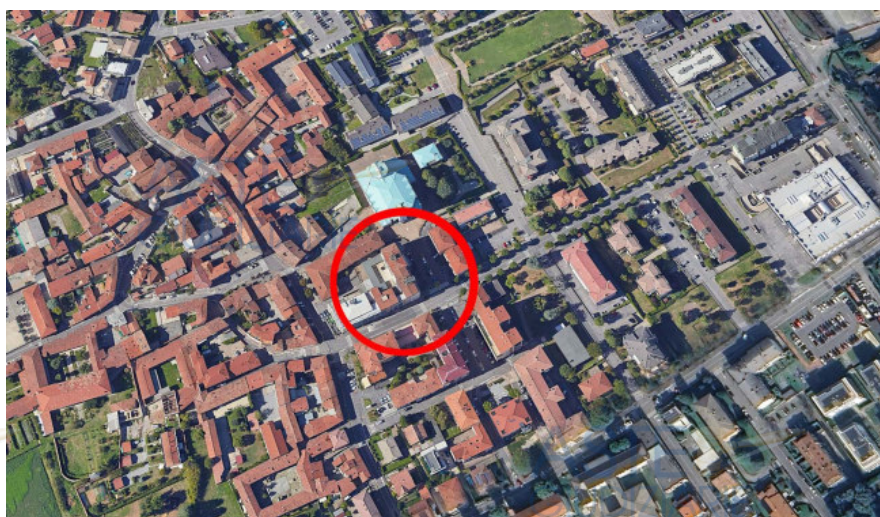


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Cristian Perletti
Codice fiscale: PRLCST74E25B393W
Studio in: via Brigata Lupi 8 - Bergamo
Telefono: 035 219353
Email: info@architettoperletti.it
Pec: cristian.perletti@archiworldpec.it



Beni in **Azzano San Paolo (BG)**

Località/Frazione

P.zza IV Novembre, 6

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2025 alle 17:29

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristian Perletti

Data nomina: 08-02-2025

Data giuramento: 11-02-2025

Data sopralluogo: 19-03-2025

Lotto: 001 - Appartamento**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in P.zza IV Novembre, 6****Quota e tipologia del diritto****67/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**33/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di OMISSIS e il Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di OMISSIS, foglio 2, particella 889, subalterno 701, comune Azzano San Paolo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 71 mq., rendita € 397,67

Derivante da: - Variazione identificativi per allineamento mappe del OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione identificativo per riordino fondiario (n. OMISSIS) - Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione nel classamento del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione di classamento (n. OMISSIS) - Diversa distribuzione degli spazi interni del OMISSIS Pratica n.

OMISSIS in atti dal OMISSIS Diversa distribuzione degli spai interni (n. OMISSIS8) - Variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Divisione-Diversa distribuzione degli spai interni (n.OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: su cortile interno, su cortile interno, su altra U.I. (non oggetto della presente perizia) e con il vano scala condominiale, subalterno 702 (non oggetto della presente perizia).

Note: Si fa presente che sull'atto notarile risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 1, Particella 889, Subalterno 701, Categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 361,52 € che, successivamente, in data OMISSIS per riordino fondiario in atti OMISSIS n. OMISSIS l'identificativo catastale è divenuto il seguente: Foglio 2, Particella 889, Subalterno 701, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. 71 mq., Rendita 397,67 € mantenendo sempre il medesimo edificio oggetto di pignoramento.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte. Si precisa che il precedente Foglio 1 Particella 889 Subalterno 701 (indicato nell'atto di compravendita) è diventato, tramite il riordino fondiario n. 4/2020 del 08.09.2020, Foglio 2 Particella 889 Subalterno 701.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale nel centro del Comune di Azzano San Paolo, con buone aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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: Municipio (Ottimo), Farmacia (Ottimo), Scuole (Discreto), Banca (Buono), Polizia Locale (Ottimo)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Trucca.

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1 km, Aeroporto di Orio al Serio 6 km, Autostrada A4 ingresso Bergamo 5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Azzano San Paolo, (Bg) in P.zza IV Novembre, 6 con accesso pedonale in comune con altre unità immobiliari facenti parte del condominio.

L'alloggio posto al piano primo del complesso condominiale di 6 piani con accesso, tramite un porticato esterno pedonale, è un trilocale con cucina (attualmente separata da altra stanza) e soggiorno, un bagno e due camere da letto. Si informa che la parete divisoria tra la cucina e la stanza dovrà essere demolita, come meglio indicato all'interno della perizia estimativa. Il tutto è libero sui tre lati mentre il quarto confina con altre unità immobiliari e la scala condominiale. Il complesso oggetto di perizia ha una superficie complessiva di circa mq. 79,28 (appartamento) con altezza interna di 2,85 mt.

Superficie complessiva di circa mq **79,28**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: solo l'appartamento nel 2002-2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ad anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gress

<i>Portone di ingresso</i>	condizioni: buone tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: si conferma la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto riportante la data del 2003
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: si conferma la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto riportante la data del 2003
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: non a norma Note: si precisa che l'impianto in questione è riferito solamente al collegamento del piano cottura della cucina
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: non a norma Note: si comunica che l'acqua calda sanitaria proviene dal boiler elettrico presente nel bagno
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2003
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	non conosciuta
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non conosciuta
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA 11909

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Opere interne, frazionamento U.I. abitativa e adeguamento impianti

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/08/2002 al n. di prot. 11909

NOTE: - presentazione Domanda di Certificato di Agibilità del OMISSIS prot. n. OMISSIS; - comunicazione di ultimazione dei lavori e certificato di collaudo finale in data OMISSIS3 presentata in comune in data OMISSIS prot. n. OMISSIS; - dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, citofonico e telefonico Dich. n. OMISSIS del OMISSIS

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in P.zza IV Novembre, 6

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si dichiara la conformità edilizia in quanto, durante il sopralluogo è stata riscontrata una nuova stanza che di fatto ha limitato le dimensioni della cucina/soggiorno autorizzate con DIA. Si dovrà procedere con la demolizione della parete abusiva così da ripristinare la situazione originaria

Regolarizzabili mediante: Si dovrà procedere con la presentazione di una scia di demolizione della parete esistente

Descrizione delle opere da aggiornare: non si dichiara la conformità edilizia in quanto, durante il sopralluogo è stata riscontrata una nuova stanza che di fatto ha limitato le dimensioni della cucina/soggiorno autorizzate con DIA. Si dovrà procedere con la demolizione della parete abusiva così da ripristinare la situazione originaria

Oneri di regolarizzazione	
<i>Predisposizione della pratica di scia in demolizione comprensiva della sicurezza ed ogni onere occorrente. Si stima la spesa</i>	€ 1.000,00
<i>Aggiornamento pratica DOCFa per la spesa complessiva di professionista ed oneri di legge compresi diritti catastali. Si stima l'importo</i>	€ 450,00
<i>Demolizione della parete comprensivo di ogni onere a perfetta regola d'arte. Si stima l'importo</i>	€ 1.000,00
<i>Diritti di segreteria comunali per la pratica. Si stima l'importo</i>	€ 100,00
Totale oneri: € 2.550,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta effettuati i lavori, come sopra indicati, si potrà dichiarare la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in P.zza IV Novembre, 6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 5 in data 28.02.2025 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 in data 02.04.2025
Zona omogenea:	del tessuto urbano consolidato - città storica - Tessuti di prossimità al nucleo storico - art. 17 nta
Norme tecniche di attuazione:	La tavola degli interventi sull'edilizia di antica formazione presente

	<p>negli ambiti di prossimità del Centro Storico individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo. Essi sono: GRADO 1° EDIFICI STORICI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO ARCHITETTONICO E COSTITUENTI ELEMENTI EMERGENTI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni. GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DEI CARATTERI CONNOTATIVI ARCHITETTONICI E DELL'IMPIANTO E DELLE FACCIATE ESTERNE Tale edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d- dell'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori. E' comunque esclusa la demolizione con ricostruzione. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla collocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	in data 02.04.2025
Zona omogenea:	del tessuto urbano consolidato - città storica - Tessuti di prossimità al nucleo storico - art. 17 nta
Norme tecniche di attuazione:	<p>La tavola degli interventi sull'edilizia di antica formazione presente negli ambiti di prossimità del Centro Storico individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo. Essi sono: GRADO 1° EDIFICI STORICI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO ARCHITETTONICO E COSTITUENTI ELEMENTI EMERGENTI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni. GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DEI CARATTERI CONNOTATIVI ARCHITETTONICI E DELL'IMPIANTO E DELLE FACCIATE ESTERNE Tale edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d- dell'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori. E' comunque esclusa la demolizione con ricostruzione. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla collocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario. Le coperture</p>

	debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in P.zza IV Novembre, 6

Informazioni in merito alla conformità catastale: Mancata identificazione delle pilastrature all'interno del locale bagno e diversa distribuzione degli spazi interni. La planimetria catastale agli atti, corrisponde a quanto visionato durante il sopralluogo. La parete divisoria tra la cucina ed il locale attiguo dovrà essere demolita come da autorizzazione DIA del 2002. Per questo motivo il sottoscritto non procedere ad aggiornare la planimetria catastale ed allega quella originaria depositata in catasto alla fine delle opere autorizzate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 18/07/2007.** 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/07/2007 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.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Registrato a Bergamo in data 18/07/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/07/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 163.200,00; Importo capitale: € 81.600,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973); Registrato a Milano in data 19/11/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/11/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 132.522,80; Importo capitale: € 66.261,40.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Ammministrativa/Riscossione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a Milano in data 09/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data

16/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 178.109,64; Importo capitale: € 89.054,82.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Registrato a Roma in data 04/11/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/11/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 253.893,38; Importo capitale: € 126.946,69.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Milano in data 22/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano San Paolo (BG), P.zza IV Novembre, 6

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non è stato possibile indicare qualsiasi tipologia di spesa in quanto l'amministratore condominiale, nonostante i solleciti e le pec, inoltrate dal sottoscritto CTU, non ha mai dato alcuna risposta.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	79,28	1,00	79,28
		79,28		79,28

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la distribuzione interna degli spazi, dell'ossatura strutturale e la tipologia impiantistica del bene non si ritiene possibile effettuare una comoda divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2025

Tipologia contratto: 12 mesi, scadenza 31/01/2026

Opponibilità ai terzi: NO

Note: si tratta di un contratto di locazione ad uso abitativo di natura trasitoria per il periodo che va dal 01.02.2025 al 31.01.2026 stipulato in data 18.01.2025

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona centrale con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Listino dei Prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Azzano San Paolo (BG), P.zza IV Novembre, 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.136,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	79,28	€ 1.200,00	€ 95.136,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.136,00
Valore Finale			€ 95.136,00
Valore corpo			€ 95.136,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.136,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.136,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	79,28	€ 95.136,00	€ 95.136,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 14.270,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.550,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 78.315,60

Valore diritto e quota € 78.315,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.315,60

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Allegati

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Visura catastale storica per immobile (all. 2)
- Visure ipotecarie (all. 3-4-5-6-7)
- Atti di provenienza (all. 8-9)
- Planimetria catastale attuale (all.10)
- Planimetria catastale precedente (all.11)
- Estratto mappa catastale (all.12)
- Permessi Comunali (all.13)
- Planimetria stato riscontrato, autorizzato e confronto (all.14)
- Comunicazione da Agenzia Entrate del contratto di Locazione (all.15)
- Comunicazione residenza da parte del Comune di Azzano San Paolo (all.16)
- Certificato di residenza e stato civile Sig. Jahangir Alam (all.17)
- Certificato di residenza Sig. Iqbal Javed (all.18)
- Richiesta documentazione all'amministratore condominiale (all.19)

Bergamo, lì 09-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cristian Perletti

