Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 33/2026

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Dott. Arch. Enrico Pati
Codice fiscale: PTANRC70D09E506T
Studio in: Via Roma 1 - 24031 Almenno S. Salvatore
Telefono: 035-642721
Fax: 329-0081946
Email: enrico.pati@fabbricamare.it
Pec: pati.13161@oamilano.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Almenno San Bartolomeo (BG)**
Località/Frazione
Via Fratelli Roncelli 58

INDICE

Lotto: 001 - Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4

Corpo: Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box 4

2. DESCRIZIONE 4

DESCRIZIONE GENERALE 4

Corpo: Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box 5

3. PRATICHE EDILIZIE 7

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 8

Corpo: Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box 8

4. CONFORMITÀ URBANISTICA 8

Corpo: Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box 8

5. CONFORMITÀ CATASTALE 8

Corpo: Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box 8

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 9

Corpo: 9

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 9

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 9

Corpo: Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box 9

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 10

Corpo: Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box 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 11

Adeguamenti e correzioni della stima 12

Prezzo base d'asta del lotto 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-05-2026 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Enrico Pati
Data nomina: 05-02-2026
Data giuramento: 06-02-2025
Data sopralluogo: 28-03-2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Almenno San Bartolomeo (BG)**
Via Fratelli Roncelli 58

Lotto: 001 - Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Almenno San Bartolomeo (BG) CAP: 24030, Via Fratelli Roncelli 58

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero per divorzio

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
OMISSIS nato a OMISSIS, foglio 13, particella 4330, subalterno 5, indirizzo Via Fratelli Roncelli, piano 1-2, comune Almenno San Bartolomeo, categoria A2, classe 2, consistenza Vani 5, superficie mq 98, rendita € 516,46

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
OMISSIS nato a OMISSIS, foglio 13, particella 4330, subalterno 10, indirizzo Via Fratelli Roncelli, piano S1, comune Almenno San Bartolomeo, categoria C6, classe 2, consistenza mq 29, rendita € 27,89

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

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, nello specifico, un immobile del tipo, appartamento trilocale, posto al piano primo, collegato internamente con ampia soffitta e bagno lavanderia posta al piano secondo e corredato di ampio box al piano interrato, comprensivo di ingressi comuni, passaggi comuni e spazi comuni esterni, posto al civico 58 della Via Fratelli Roncelli, facente parte di un palazzina di 4 unità immobiliari, in una zona semicentrale nel Comune di Almenno San Bartolomeo, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo ad eccezione di alcune difformità come meglio specificato in seguito.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in una zona residenziale, non distante dal centro del paese.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Artigianale e Commerciali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box**

L'immobile è sito in una zona residenziale, non distante dal centro del paese, prospiciente alcuni parcheggi lungo la via Fratelli Roncelli e un piccolo campetto da gioco.
L'immobile è sito in un edificio con struttura in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate, tetto a più falde. In una spiazzo arretrato rispetto la pubblica via trovano spazio le cassette delle lettere e la pulsante ria dei citofoni. Un unico cancello elettrico e viale di in gesso dà accesso all'edificio che risulta un po' arretrato rispetto la strada.
La pavimentazione è in autobloccanti prefabbricati in cos, mentre la rampa a scivolo che conduce al piano interrato è in calcestruzzo. (fotografie 1,2) Una ringhiera, in ferro verniciato a correnti verticali, separa il vialetto pedonale, dalla rampa prima e dai giardini delle abitazioni poste al piano terra poi, fino alla scala di accesso. (fotografie 3,4)
Quest'ultima, esterna all'edificio, ha alzate, pedate, battiscopa e copertina dei muretti che fungono da parapetti in granito grigio e conduce al piano primo, dove sotto una copertura trova spazio un terrazzino di ingresso, comune anche all'altra abitazione posta al piano primo. (fotografie 4,5,6)
Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, in stile rustico a
doghe in legno verticali, dà accesso direttamente ad un ampio soggiorno. (fotografie 6,7)
Misurante circa 27,05 mq, risulta sufficientemente ampio e luminoso grazie ad una portafinestra di dimensioni generose. (fotografie 8,9,10)
Dal soggiorno è possibile accedere ad un terrazzo che si affaccia sui giardini interni posti ad ovest, che misura circa 9,03 mq, raggiungibile anche dalla cucina. Ha il pavimento rivestito in piastrelle di ceramica, ringhiera in ferro verniciato a correnti verticali. (fotografie 11,12)
Dal soggiorno si accede ad una cucina, di circa 10,40 mq, separata e funzionale, attrezzata lungo due pareti e dotata di finestra e portafinestra che ne assicurano aria e luce. (fotografie 13,14)
Un disimpegno di dimensioni ridotte, misurante circa 2,92 mq, è funzionale per la distribuzione degli altri ambienti e il collegamento con la scala e il piano superiore. (fotografia 15)
La camera più grande è posta a sud-ovest, misura circa 14,55 mq ed è dotata di un ampia portafinestra. (fotografie 16,17)
La più piccola, misurante circa 11,23 mq (fotografie 18,19), è posta a sud e accede tramite portafinestra ad un secondo balcone di circa 4,15 mq, con le medesime caratteristiche del precedente e separato a destra dal balcone dell'abitazione confinante mediante un divisori in metallo e pannelli di policarbonato. (fotografia 20)
Il bagno risulta di forma e dimensioni adeguate per tipologia di abitazione. Dotato di finestra verso ovest, sul giardino interno, misura circa 5,35 mq, ha lavandino a colonna, vasca da bagno, water, bidet, ha pavimenti e pareti rivestite in piastrelle di ceramica di manifattura corrente per tipologia di appartamento, che risultano tutto sommato ancora in ordine. (fotografie 21,22,23)
Un piccolo ripostiglio, misurante circa 1,97 mq, è comodo per riporre attrezzature e materiali da disbrigo. Risulta con una forma e dimensione leggermente differente da quella autorizzata, sfruttando anche la parte con il soffitto più bassa posta nel sottoscala. (fotografia 24)
La scala che conduce alla piano secondo mansardato ha pedate, alzate battiscopa rivestite in granito grigio, tipico per tipologia di abitazione. (fotografie 25,26) È un po' stretta ma comunque è agevole per raggiungere il secondo piano.
Questo spazio, di circa 36,36 mq, risulta avere il soffitto che misura circa 2,74 m nel punto più alto e 1,44 m in quello più basso, a differenza di quanto indicato sulle planimetrie assentite, dove le altezze risultano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inferiori, malgrado sia indicata anche un'altezza media più simile a quelle reali misurate. (fotografie 27,28,29,30)
Ha il pavimento rivestito in piastrelle di ceramica posate in diagonale e risulta tutto sommato pulito e in ordine.
Un muretto intonacato e tinteggiato funge da parapetto verso la scala.
Nell'angolo a nord ovest, in difformità da quanto assentito e autorizzato, è stata posta una porta sagomata realizzata su misura che separa questo spazio e dà accesso ad un intercapedine che invece risulta priva di pavimentazione e utilizzata come ripostiglio. (fotografie 30,31,32)
A ridosso della scala e al centro di questo spazio è stato realizzato un bagno-lavanderia, in difformità con quanto assentito e autorizzato e per il quale sarà necessario presentare un richiesta in sanatoria. (fotografie 33,34) questo bagno, misura circa 3,64 mq e ha un'altezza media di circa 2,54 m e risulta attrezzato con lavandino, water, bidet e attacco per la lavatrice.
Un lucernario, tipo velux, posto sulla copertura ne garantisce l'illuminazione.
In generale l'appartamento risulta in ordine, i pavimenti di tutto l'appartamento sono rivestiti in piastrelle di ceramica monocottura di tipologia corrente che risultano un po' desuete. Nelle due camere il pavimento è rivestito da tavole di parquet tipo Iroko posato a correre che necessiterebbe di manutenzione perché risulta rovinato.
Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati con vari colori e finiture, l'altezza misurata del soffitto è di circa 270 cm.
I serramenti interni, sono in legno tamburato a specchiatura semplice, di colore e di manifattura corrente per tipologia di costruzione, databili all'epoca di costruzione e risultano in discrete condizioni.
Quelli esterni sono anch'essi in legno, con vetro-camera e guarnizioni anch'essi databili all'epoca di costruzione e necessiterebbero di manutenzione, gli oscuranti esterni sono del tipo a tapparelle con cassonetto interno in legno.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con comandi a muro, del tipo corrente per tipologia di costruzione che risultano un po' datati e desueti.
I caloriferi sono in alluminio verniciato bianco, il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas posta sul terrazzo del soggiorno ed è utilizzata anche per l'acqua calda sanitaria. (fotografia 37)
Sul soffitto della camera piccola, in cucina e intorno al velux del bagno-lavanderia, sono visibili delle macchie di muffa, dovute probabilmente alla formazione di condensa. (fotografie 35,36)
Attraverso un scivolo e un corsello comune si accede al piano interrato dove trovano spazio alcuni box. (fotografie 30,31)
La pavimentazione di questi spazi comuni di accesso è in calcestruzzo di cemento lisciato.
I box hanno le porte basculanti in metallo, pareti in blocchi di cemento forati e soffitto in lastre di calcestruzzo armato vibrato tipo Predalles. Il box a corredo dell'abitazione è quello posto a sinistra delle scale e misura circa 25,76 mq (fotografie 39,40,41)
L'altezza misurata di questo piano è di circa 2,71 m e risulta in difformità con quanto autorizzato, anche se sono riportate misure differenti in pianta (2,40 m) e in sezione (2,67 m). (Vedere planimetrie e conformità edilizia)

Superficie complessiva di circa mq **175,62**
E' posto al piano: 1-2
L'edificio è stato costruito nel: 2000/2001
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 58; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7 l'abitazione e Hm 2,09 la mansarda sottotetto
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: discreto

Condizioni generali dell'immobile:
L'immobile nel suo complesso, per tipologia, posizione e dimensioni, potrebbe essere interessante, ma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alcune parti che necessiterebbero di manutenzione come i serramenti esterni, pareti e soffitti, alcune sue parti impiantistiche come ad esempio interruttori e placche che risultano desuete, le difformità riscontrate ovvero le altezze del piano sottotetto, la realizzazione del bagno-lavanderia, i lucernari, alcune difformità sui terrazzi e nel ripostiglio e l'altezza del piano dei box, ne penalizzano l'appetibilità, riducendo di conseguenza la platea di interesse.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	In data 30-09-2000 a nome della OMISSIS.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Gas
Stato impianto	Al momento risulta non funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di Conformità in data 22.09.2000 a firma della ditt OMISSIS
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: C.E. 151/98
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di casa plurifamiliare ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 13/06/1998 al n. di prot. 4619
Rilascio in data 31/08/1998 al n. di prot.

Numero pratica: 151/98
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Volturazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 13/10/1998 al n. di prot.

Numero pratica: D.I.A. 54/2000
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Variaente alla C.E. 151/1998
Oggetto: variante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Presentazione in data 24/02/2000 al n. di prot. 1628

Numero pratica: 151/98
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Dichiarazione di Fine Lavori e Certificato di Collaudo Finale
Per lavori: C.E.151/98 e successive varianti
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/04/2001 al n. di prot. 4242
NOTE: Con indicazione data di fine lavori 03.04.2001

Numero pratica: C.E. 151/98 e D.I.A. 54/00
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Certificato di Agibilità
Abitabilità/agibilità in data 08/03/2002 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Almenno San Bartolomeo (BG) CAP: 24030, Via Fratelli Roncelli 58

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note:
Bisognerà procedere alla sanatoria per le irregolarità riscontrate qualora rientrino nelle tolleranze come da art. 34 bis D.P.R. 380/2001, mentre per la realizzazione del bagno al piano secondo, per il quale è previsto un iter sanatorio come, intervento in parziale difformità come da art. 36 bis D.P.R. 380/2001 la sanzione pari al doppio del costo di costruzione più il doppio degli oneri di urbanizzazione ulteriormente incrementato del 20%, qualora non vi fosse la doppia conformità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Almenno San Bartolomeo (BG) CAP: 24030, Via Fratelli Roncelli 58

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Bisognerà procedere alla sanatoria per la realizzazione del bagno al piano secondo per il quale è previsto come intervento in parziale difformità la sanzione pari al doppio del costo di costruzione più il doppio degli oneri di urbanizzazione ulteriormente incrementato del 20%, qualora non vi fosse la doppia conformità.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Almenno San Bartolomeo (BG) CAP: 24030, Via Fratelli Roncelli 58

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Sono presenti alcune irregolarità come meglio specificato nella conformità urbanistica edilizia ed evidenziato nelle planimetrie. Non si ritiene opportuno procedere alla regolarizzazione e all'aggiornamento delle planimetrie che potrà avvenire a seguito della sanatoria edilizia e per la quale è stato previsto un adeguamento del valore di stima con la riduzione del 10%

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:
OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **26/07/2018**. In forza di Accettazione di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:
OMISSIS dal 26/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione di eredità - 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 28/11/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 162000; Importo capitale: € 90000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/01/2026 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box

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 tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box
Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Fratelli Roncelli 58

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Inferiori a 100,00 euro all'anno.
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: Il sig. D'Auria ci comunica che le spese non superano i 100,00 euro all'anno che riguardano esclusivamente la corrente elettrica delle parti comuni e del cancello elettrico e che non ci sono spese scadute

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le superfici in relazione di cui sopra si riferiscono a quelle nette interne, per l'adeguamento della superficie da calpestabile a commerciale si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione del + 16,96% per incidenza delle murature interne ed esterne pertanto: Superfici residenziali Abitazione PIANO PRIMO 73,46 mq + 16,96% = 85,93 mq Balconi PIANO PRIMO 12,79 mq Mansarda e Bagno al PIANO SECONDO 40,00 mq + 16,96% = 46,78 mq Box PIANO INTERRATO 25,76 mq + 16,96% = 30,12 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione Piano Primo	sup lorda di pavimento	85,93	1,00	85,93
Balconi	sup reale netta	12,79	0,33	4,22
Mansarda e Bagno Piano Secondo	sup lorda di pavimento	46,78	0,50	23,39
Box Piano Interrato	sup lorda di pavimento	30,12	1,00	30,12
		175,62		**143,66**

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: 2-2025

Zona: Almenno San Bartolomeo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'insieme di quest'immobili costituisce un bene la cui vendita, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto. Più nel dettaglio, si ritiene che il lotto debba essere così identificato: - Appartamento tipo trilocale, posto al piano primo, di 5 vani e 98 mq catastali, comprese le aree scoperte, composto da: ampio soggiorno, con cucina abitabile, disimpegno, due camere, bagno, due balconi, scala, soffitta e bagno lavanderia posti al piano secondo e corredato da un ampio box di 29 mq di superficie catastale, posto al piano interrato.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si fa presente che al momento l'immobile risulta occupato dal sig. OMISSIS che risulta allo Stato Civile libero per divorzio da OMISSIS in data il 02/06/2018

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Considerando i valori commerciali di immobili simili nella stessa zona o in zone limitrofe, nonché sulla base di valori desunti anche dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2025 semestre 2 (ultima quotazione disponibile) e ricavati dalle quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare - riferiti ai mesi di febbraio/marzo 2026, nonché verificati e allineati con i prezzi di immobili simili contestualmente disponibili sul mercato. Il valore pertanto viene desunto e stabilito come di seguito specificato: valore per l'immobile, nello stato in cui si trova, per i materiali utilizzati, le finiture e lo stato di conservazione, si è stimato un prezzo base pari ad euro 980,00 e per il box euro 660,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Almenno San Bartolomeo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate, Immobiliare.it, ilborsimoimmobiliare.it, Requot.it;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni di tipo Civile con caratteristiche simili 1.250,00 euro/mq
Box 660,00 euro/mq.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box. Abitazione di tipo civile [A2]
Almenno San Bartolomeo (BG), Via Fratelli Roncelli 58

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.846,80.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione Piano Primo	85,93	€ 980,00	€ 84.211,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Balconi	4,22	€ 980,00	€ 4.135,60
Mansarda e Bagno Piano Secondo	23,39	€ 980,00	€ 22.922,20
Box Piano Interrato	30,12	€ 690,00	€ 20.782,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132.052,00
Riduzione per le difformità riscontrate detrazione del 10.00%			€ -13.205,20
Valore Finale			**€ 118.846,80**
Valore corpo			€ 118.846,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 118.846,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.846,80

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento tipo trilocale con mansarda sottotetto e ampio box	Abitazione di tipo civile [A2]	143,66	€ 118.846,80	€ 118.846,80

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ - 17.827,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -2.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 98.519,78
Valore diritto e quota	€ 98.519,78

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 98.519,00

Allegati

Allegato 00 Planimetrie e Fotografie numerate

Allegato 01 Documentazione Catastale

Allegato 02 Documentazione Comunale

22-04-2026

L'Esperto alla stima

Dott. Arch. Enrico Pati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009