



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 548/2024



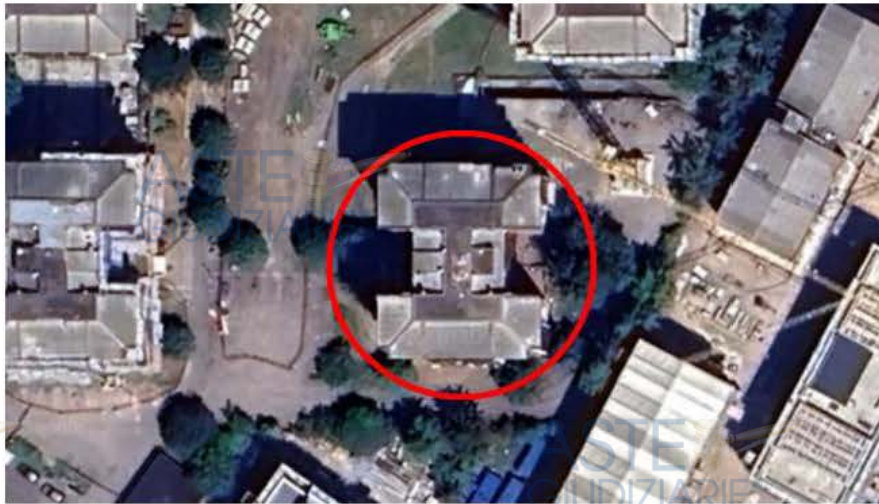
PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Panzeri  
**Codice fiscale:** PNZCST71R26F205I  
**Studio in:** via Locatelli 62 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035 0787780  
**Email:** studio@cristianopanzeri.archi  
**Pec:** c.panzeri@archiworldpec.it



Beni in **Verdellino (BG)**  
Località/Frazione  
viale degli Oleandri, n. 4/A

## INDICE

**Lotto: 001 - Abitazione**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 26-06-2025 alle 10:10  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Cristiano Panzeri  
**Data nomina:** 23-12-2024  
**Data giuramento:** 30-12-2024  
**Data sopralluogo:** 27-01-2025

**Cronologia operazioni peritali:** - sopralluogo presso l'immobile, in data 27/01/2025, nel corso del quale ho compiuto il rilievo dell'abitazione, preso visione degli stessi, scattato molteplici fotografie, nonché accertato la tipologia costruttiva, la consistenza materica, il grado di finitura e lo stato di conservazione; - contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Verdellino, per la verifica e successiva acquisizione in copia conforme degli stralci (documenti ed elaborati grafici) autorizzazioni edilizie riguardanti sia l'edificio che l'unità immobiliare oggetto di stima; - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) in modalità telematica, attraverso il servizio "SISTER", per reperire: a) catasto: visure storiche -sia al catasto terreni che catasto fabbricati- planimetria degli immobili; b) conservatoria: visura delle formalità presenti negli immobili. Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia; - accesso all'Agenzie dell'Entrate per verifica esistenza contratti di locazione in capo agli esecutati, relativamente agli immobili oggetto di stima; - contatto con notaio per l'acquisizione degli atti di acquisto degli immobili da parte dell'esecutato; - e in generale qualsiasi altra attività derivante dell'esecuzione di quanto nel prosieguo relazionato.



**Lotto: 001 - Abitazione****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Abitazione e soffitta.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in viale degli Oleandri, n. 4/A**

Note: Trattasi di abitazione a piano ottavo, accessibile da vano scala comune condominiale e soffitta a piano nono

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 6, particella 928, subalterno 33, indirizzo viale degli Oleandri, 2, piano 8, comune L752, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 253.06

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** 27,76/1000 ricavati dalla documentazione condominiale allegata**Confini:** A partire da nord e in senso orario: cortile del complesso residenziale, unità immobiliare di altra proprietà, vano scala condominiale, cortile del complesso residenziale.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Si evidenzia tuttavia che l'immobile risulta essere al civico 4/a anziché al civico 2, così come indicato nella visura catastale.

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

L'immobile oggetto di procedura è posto nel Comune di Verdellino, centro abitato della provincia bergamasca di circa 7.700 abitanti, posto nella pianura bergamasca e distante circa 13 chilometri a sud del capoluogo orobico. Si trova nella periferia ovest, a confine con il Comune di Boltiere, nel quartiere di Zingonia, in area edificata a prevalente destinazione residenziale, delimitata a sud est dal Corso Asia, a sud ovest dalla via Oleandri, da dove avvengono gli accessi carrali e pedonali, a ovest e nord da terreni agricoli, e, infine, a nord est dalla via Enrico Fermi. Segnatamente il bene è ubicato in uno degli omologhi edifici del tipo a torre che compongono il lotto (trattasi di n.4 stabili), in particolare nel primo verso destra venendo dalla via Oleandri, al civico 4/A.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Secondaria di I grado, Asilo Nido "Gianni Rodari", Istituto Comprensivo F.lli Cervi, Centro Sportivo Comunale, Parco San Marco di Osio Sotto, Ufficio postale**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 450 m

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Abitazione e soffitta**

Il lotto comprende l'appartamento ed il solaio di pertinenza ubicati nel fabbricato residenziale a torre di cui al civico 4/A della via Oleandri, nello specifico, posti rispettivamente al piano ottavo e sottotetto dello stesso.

Quanto al fabbricato, trattasi di edificio realizzato alla fine degli '80, elevato a 9 piani fuori terra oltre sottotetto, architettonicamente definibile come del tipo a torre, a pianta regolare e con piano tipo che ripete su tutti i livelli. Per ciascuno di essi sono state ricavate n.4 unità immobiliari accessibili da vano scala comune e da ascensore, posti al centro dell'edificio, a sua volta raggiungibile dal piazzale comune antistante a mezzo di una breve scalinata.

Il fabbricato ha caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di realizzazione (vedasi descrizione di dettaglio in seguito) e si presenta in generale: in buono stato di conservazione, per quanto attiene a quanto visibile dall'esterno, giusto il recente intervento di riqualificazione energetica; vetusto e danneggiato nelle parti comuni interne, in particolare nel vano scale e ascensore, evidentemente non oggetto dell'intervento predetto e/o di opere.

Superficie complessiva di circa mq **130,54**

E' posto al piano: Ottavo e Nono

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4/A, viale degli Oleandri; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Trattasi di appartamento posto al piano ottavo, con duplice affaccio nord e ovest, che consta nello specifico di: soggiorno, cucina, due camere matrimoniali, unico bagno, ripostiglio oltre che due disimpegni.

Sono pertinenza dell'abitazione tre terrazzi, nello specifico: uno in lato nord, accessibile dal soggiorno e due balconi in lato ovest accessibili uno dalla cucina e uno dalla camera matrimoniale.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco civile e/o gesso;
- bagno dotato di vaso, lavabo e vasca da bagno.

Si segnala il recente rifacimento dei balconi in concomitanza del recente intervento di riqualificazione energetica.

Si evidenzia la presenza dell'arredamento e di suppellettili presumibilmente di proprietà dell'esecutato.

In generale l'abitazione si presenta in scarso, per non dire precario, stato di conservazione.

Infine si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta esclusiva al piano nono in quanto l'ingresso al sottotetto risulta chiusa con materiale edile, evidentemente al fine di evitare che essi possano essere oggetto di occupazioni abusive.

### Caratteristiche descrittive

	Caratteristiche strutturali
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>non verificato</b> condizioni: <b>non verificato</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>interna</b>

	servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>non verificate</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non verificata</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>non verificata</b> rete di distribuzione: <b>non verificata</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>non verificate</b> conformità: <b>non verificata</b> Riferito limitatamente a: soggiorno
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>non verificata</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non verificata</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non verificata</b> condizioni: <b>non verificate, presumibilmente da ristrutturare</b> conformità: <b>non verificata</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>non verificata</b> rete di distribuzione: <b>non verificata</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>non verificata</b> conformità: <b>non verificata</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	presumibilmente 1970
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non in possesso dell'esecutato e non reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Potenza nominale	Non verificata
Epoca di realizzazione/adeguamento	presumibilmente 1970
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non in possesso dell'esecutato e non reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Non in possesso dell'esecutato e non reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
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

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 142

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: di costruzione di n.4 edifici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/02/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 03/03/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/03/1970 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione per interventi edilizi liberi

Per lavori: di installazione di canna fumaria esterna per caldaia murale di nuovo impianto

Presentazione in data 29/11/2010 al n. di prot. 13635

#### Numero pratica: 93055170166-08112021-1132

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Presentazione in data 28/12/2021 al n. di prot. 0071156

#### Numero pratica: 93055170166-15112024-0855

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Presentazione in data 17/12/2024 al n. di prot. 0129187

#### Numero pratica: 93055170166-14112024-1714

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata

Presentazione in data 17/12/2024 al n. di prot. 93055170166-14112024-1714

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Abitazione e soffitta.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in viale degli Oleandri, n. 4/A**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'abitazione al piano ottavo, nel suo complesso, risulta conforme allo stato rilevato, salvo modeste difformità in ordine alla mancata o diversa rappresentazione di lesene/pilastrature, nonché diverso spessore delle murature interne. Ritengo che esse possano rientrare nelle normali tolleranze costruttive. Quanto al solaio in sottotetto, non sono in grado di esprimermi poiché l'accesso all'intero livello, ove sono appunto ubicati codeste pertinenze alle abitazioni, risulta chiusa con materiale edile, evidentemente al fine di evitare che essi possano essere oggetto di occupazioni abusive. Si precisa che trattandosi di unità immobiliare posta in fabbricato condominiale, si precisa che sono state condotte verifiche di conformità inerenti la sola unità immobiliare oggetto di pignoramento mentre NON sono state condotte verifiche complessive e/o omnicomprendenti inerenti l'intero fabbricato condominiale ivi compresa la bontà dei recenti lavori di efficientamento energetico e sismico condotti, di cui si è preso solo atto, che pertanto devono intendersi verificati/legittimati sotto la esclusiva responsabilità dei professionisti e progettisti che ne hanno verificato - ognuno per le proprie competenze - le condizioni di esecuzione e che hanno eseguito e asseverato l'opera.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Abitazione e soffitta.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in viale degli Oleandri, n. 4/A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC. n. 21 del 25/06/2021 - b.u.r.l. n. 35 del 01/09/2021
Ambito:	Tessuto urbano da consolidare - Fabbricati isolati di rilevante dimensione in tessuto residenziale diffuso
Norme tecniche di attuazione:	art. 17 n.t.a. piano delle regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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.

Note: Trattandosi di unità immobiliare posta in fabbricato condominiale, si precisa che sono state condotte verifiche di conformità inerenti la sola unità immobiliare oggetto di pignoramento mentre NON sono state condotte verifiche complessive e/o omnicomprendenti inerenti l'intero fabbricato condominiale ivi compresa la bontà dei recenti lavori di efficientamento energetico e sismico condotti, di cui si è preso solo atto, che pertanto devono intendersi verificati/legittimati sotto la esclusiva responsabilità dei professionisti e progettisti che ne hanno verificato - ognuno per le proprie competenze - le condizioni di esecuzione e che hanno eseguito e asseverato l'opera.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A - Abitazione e soffitta.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in viale degli Oleandri, n. 4/A**



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale dell'abitazione risulta difforme rispetto a quanto rilevato, in particolare non risulta rappresentato il tavolato divisorio tra il ripostiglio ed il bagno, la porta di accesso ad una delle camere risulta arretrata rispetto al disimpegno e non in prosecuzione di questo. Vi sono poi ulteriori modeste difformità afferenti le lesene/pilastrature. Quanto al solaio in sottotetto, non sono in grado di esprimermi poiché l'accesso all'intero livello, ove sono appunto ubicati codeste pertinenze alle abitazioni, risulta chiusa con materiale edile, evidentemente al fine di evitare che essi possano essere oggetto di occupazioni abusive.

Regularizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità riscontrate.

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate	€ 800,00
<b>Totale oneri: € 800,00</b>	

Note: Si segnala che la variazione comporterà la divisione tra l'appartamento e la soffitta, costituendo pertanto due nuovi subalterni, in quanto la soffitta stessa risulta accessibile da spazi comuni e pertanto non direttamente collegata all'abitazione. I costi della regolarizzazione considerano pertanto la redazione di n. 2 planimetrie catastali compresi i relativi diritti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Non è stata effettuata la variazione catastale in quanto non è stato possibile accedere alla soffitta esclusiva al piano nono. Si resta in attesa del parere del giudicante sulle modalità di procedura.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **24/02/2004**. In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/02/2004 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.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/02/2004 ai nn. OMISSIS in data 15/02/2024 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 13/12/2010 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 01/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 18/11/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione e soffitta

## 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 e soffitta

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), viale degli Oleandri, n. 4/A**

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 943,00.

**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:** € 171,50. Vedasi documentazione condominiale allegata

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 27,76/1000 ricavati dalla documentazione condominiale allegata

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il vano scala comune per accedere all'unità immobiliare è dotato di ascensore, tuttavia, alla data del sopralluogo, lo stesso non risulta funzionante.

**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 e soffitta

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	102,40	1,00	102,40
Balconi	sup lorda di pavimento	16,74	0,30	5,02
Soffitta	sup lorda di pavimento	11,40	0,20	2,28
		<b>130,54</b>		<b>109,70</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattandosi di un'unica unità immobiliare, si è proceduto alla formazione di un lotto di vendita singolo.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, hanno evidenziato che all'attualità non vi è annotato alcun contratto di locazione in essere riguardante gli immobili oggetto di stima.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo ;

Ufficio tecnico di Verdellino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2024 (da ristrutturare)  
valore minimo €/mq 200  
valore massimo €/mq 400  
pertanto valore medio €/mq 300

Listino Case e Terreni 2024 (da ristrutturare)  
valore minimo €/mq 400  
valore massimo €/mq 600  
pertanto valore medio €/mq 500;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

**12.3 Valutazione corpi:****A - Abitazione e soffitta. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Verdellino (BG), viale degli Oleandri, n. 4/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	102,40	€ 800,00	€ 81.920,00
Balconi	5,02	€ 800,00	€ 4.016,00
Soffitta	2,28	€ 800,00	€ 1.824,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.760,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 87.760,00</b>
Valore corpo			€ 87.760,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.760,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione e soffitta	Abitazione di tipo economico [A3]	109,70	€ 87.760,00	€ 87.760,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 8.776,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 800,00

Riduzione per mancato funzionamento dell'ascensore condominiale e per l'inaccessibilità ed il presumibile stato del solaio in sottotetto, stimata empiricamente in percentuale sul valore di stima (circa 15%)

€ -13.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 65.184,00

Valore diritto e quota

€ 65.184,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 65.184,00

**Allegati**

- doc. 1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
- doc. 2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
- doc. 3 - Documentazione fotografica;
- doc. 4 - Documentazione catastale;
- doc. 5 - Stralcio strumento urbanistico vigente per il Comune di Verdellino;
- doc. 6 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A.;
- doc. 7 - Ispezioni ipotecarie;
- doc. 8 - Comunicazione Amministratore Condominiale;
- doc. 9 - Comunicazione Agenzie delle Entrate.

30-05-2025

L'Esperto alla stima  
Arch. Cristiano Panzeri