

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 569/2023**

**PROMOSSA DA**

XXXXXXXXXX

**CONTRO**

XXXXXXXXXX

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Sparaco  
**Codice fiscale:** SPRLNE72E50A794J  
**Partita IVA:** 02640360166  
**Studio in:** Via Broseta 81 - 24122 Bergamo  
**Email:** sparacoelena@gmail.com  
**Pec:** sparaco.22227@oamilano.it

---

Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione

## INDICE

### Lotto: 001

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Creditore Procedente:** xxxxxx

**Esecutato:** xxxx

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Sparaco

Beni in **Bergamo (BG)****Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento con cantina e autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in****Quota e tipologia del diritto****1/1 di xxxxx- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxx- Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazionexxxxxxx, foglio 65, particella 9451, subalterno 340, scheda catastale sì, indirizzo Via F.Coghetti 162 F, piano T-1, comune Bergamo , categoria A/3, classe 8, consistenza 6,00, superficie 102,00, rendita € 759,19Confini: Confini appartamento in corpo unico: enti comuni, muro perimetrali e ancora enti comuni**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: xxxxxxxxxxxxxx, foglio 65, particella 9451, subalterno 385, scheda catastale sì ma solo in formato cartaceo , indirizzo Via C. Goldoni n.sn, piano S1, comune Bergamo , categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 44,11

Note: Precisazioni catastali: la scheda catastale relativa al sub 385 non risulta negli elenchi informatici. Pertanto necessiterà presentare Istanza per abbinamento scheda in atti informatici (Codice Pratica 3F).

Spese Istanza Pratica € 200,00 più marca da bollo

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione xxxxxxxx, foglio 65, particella 9451, subalterno 436, scheda catastale sì , indirizzo via Coghetti n. sn, piano S1, comune Bergamo , categoria C/2, classe 4, consistenza 8,00 mq, superficie 10,00 mq, rendita € € 27,68Confini: Corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati indicati nelle delle visure catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento. Si precisa, però, che l'ultima scheda catastale in atti del 9/5/2007, relativa all'appartamento, riporta ancora gli identificati originari: Sez BO, fg 9.

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

L'intervento edilizio, in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, denominato "Terrazze Fiorite" , si attesta su un'area di circa trentadue ettari, tra le vie Giosuè Carducci, Carlo Goldoni, Francesco Coghetti e Corpo Italiano di Liberazione, in una fascia di quartieri realizzati sulla spinta dell'espansione urbana attuata tra gli anni Sessanta e Settanta. Si attesta lungo via Carducci, uno dei più importanti assi di strutturazione est-ovest della città sorto ai margini della periferia storica di Bergamo. La zona, in particolare, è compresa tra i Quartieri San Paolo e Loreto, e le vie a circa 2 km dalla stazione ferroviaria e dalla funivia che porta a Città Alta, il centro storico. A piedi è facilmente raggiungibile anche il centro di Bergamo Bassa ed, in particolare, in solo un quarto d'ora circa si raggiunge, via XX Settembre, strada rinomata per lo shopping del

centro della Città Bassa La zona dista 10 minuti d'auto dall'Aeroporto di Bergamo-Orio al Serio.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Autobus (Molto buona), Scuola infanzia, elementare, media (Molto buona), Farmacie (Molto buona), Cliniche e Ospedale Papa Giovanni XXIII (Molto buona), Supermercati, Poste, Negozi in genere (Molto buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Sotto il Monte Papa Giovanni XXIII.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Provinciale Briantea collegamento Bergamo- 500 m, Circonvallazione Leuceriano 2,9 km, Aeroporto Orio al Serio 6,6 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento con cantina e autorimessa**

Le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento (appartamento, cantina e autorimessa), sono localizzate all'interno del Complesso immobiliare denominato "Terrazze Fiorite", edificato alla fine degli anni Settanta, strutturato come unità abitativa orizzontale, in grado di accogliere circa millesettecento abitanti in quattrocento alloggi di diversa tipologia e taglio, oltre a unità immobiliari destinate al terziario e ai servizi.

L'appartamento si sviluppa su due piani collegati da una scala interna. Il piano terra è costituito da: ingresso, cucina, soggiorno-pranzo; lavanderia nel sottoscala; il piano primo è costituito da: n. 2 camere, n. 2 bagni (di cui uno interno alla camera) n. 1 ripostiglio e disimpegno.

Al momento del sopralluogo, le due camere mostravano uno scrostamento della finitura plafoni in alcune zone del soffitto, in prossimità delle murature perimetrali, che risultano esposte a nord e ad est

Superficie complessiva di circa mq **118,80**

E' posto al piano: T-1-Seminterrato e Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1979-1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Appartamento numero interno V10/7, Autorimessa numero interno 10/15; Cantina numero interno 10; ha un'altezza utile interna di circa m. Appartamento 2.90 m (Altezza principale)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani e di cui interrati n. 1 piano

**Stato di manutenzione generale:** discreto

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>pilastrini e setti in cemento armato; travi in cemento armato e ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Escluso soggiorno e n. 2 camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Le condizioni sopraindicate non riguardano la zona cucini

	dove risultano molto scarse in quanto la pavimentazione risulta molto usurata
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>Sufficienti al Piano Terra, Scarse al Piano Primo</b> Note: In alcune zone dei locali al Piano Primo sono presenti fenomeni di umidità
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>facciata</b> materiale: <b>mattoni pieni a vista</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>moquette</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 11478 e successive varianti.**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/09/1977 al n. di prot.

**Numero pratica: E0013145/2007**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: modifiche interne  
 Presentazione in data 13/02/2007 al n. di prot. 217/2007  
 NOTE: Fine lavori in data 08.06.2007

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e autorimessa.  
 Abitazione di tipo economico [A3] sito in**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e autorimessa.  
 Abitazione di tipo economico [A3] sito in**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. nella seduta del 14/05/2010 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	atto in data 1 settembre 1975 n. 29203 di repertorio municipale
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'atto registrato a Bergamo il 17.09.1975 al n. 3262 mod. 71-M1, trascritti ivi in data 11 aprile 1978 ai n.ri 8465/7159
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincolo aeroportuale

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e autorimessa.  
 Abitazione di tipo economico [A3] sito in**

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** xxxxxxxxxxxnato a in xxxxxx il xxxxxxxxxxx proprietario per quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, per trasferimento delle unità immobiliari censite al fg 9, mappale 9451, subb 340, 385,436, da parte di xxxxnato a xxxxxx il xxxxxxxxxxx proprietaria per quota di 1/1, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxxx del 04.06.2007, rep. n. 13636/962, trascritto a Bergamo in data 09.06.2007 ai nn.36869/21094

**Titolare/Proprietario:** xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx proprietaria per quota di 1/1, per trasferimento delle unità immobiliari suddette, da parte di xxxxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxx (c.f. xxxxxxxx) e xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx proprietari per quota di ½ ciascuno, in virtù di Atto di Compravendita, a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxx del 26/07/2006, rep. n. 46437/29361, trascritto a Bergamo in data 31.07.2006 ai nn.50238/29590

**Titolare/Proprietario:** xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxx) e xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (Bg) il xxxxxxxx) proprietari per quota di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni, per trasferimento delle unità immobiliari suddette, da parte di xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx nata a Bergamo il xxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx), in virtù di Atto di Compravendita, a rogito del Notaio xxxxxxxx del 24/01/2006, rep. n. xxxxxxxx, trascritto a xxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxx ai xxxxxxxxxxxx

**Titolare/Proprietario:** xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx (C.F. xxxxxxxx) e xxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx (C.F. xxxxxxxx), per trasferimento delle unità immobiliari suddette, da parte di xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxx (c.f. xxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxil xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxx), in virtù di Atto di Compravendita, a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxni del 24/01/2006, rep. n. 111949/33284, trascritto a Bergamo in data 08.06.2002 ai nn.24962/18215

\*\*\*\*

Si precisa che:

- l'immobile censito al fg 65, mappale 9451 sub 340, è stato generato dalla soppressione dell'immobile censito alla Sez BO, Fg 9, mappale 9451, sub 340
- l'immobile censito al fg 65, mappale 9451 sub 385, è stato generato dalla soppressione dell'immobile censito alla Sez BO, Fg 9, mappale 9451, sub 385
- l'immobile censito al fg 65, mappale 9451 sub 436, è stato generato dalla soppressione dell'immobile censito alla Sez BO, Fg 9, mappale 9451, sub 436

per variazione identificativi per allineamento mappe del 27.02.2014 in atti dal 27.02.2014-

Variazione identificativo al foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 30/2014).

Annotazione: proviene per variazione territoriale del foglio BO/9

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**-Ipoteca Volontaria n. 36870/9493** del 09.06.2007 derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio xxxxxxxx del 4.6.2007, rep. n. 13637/963, Capitale € 180.000,00 -durata 24 anni-Ipoteca € 270.000,00 a favore di xxxxxxxx sedexxxxxxxxx CF xxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxnato in xxxxxx, (c.f. xxxxxxxx), per la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto

**-Pignoramento immobiliare n. 33153/23973** del 15.09.2014 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo, rep. n. 7895 del 3.7.2014 a favore xxxxxxxxxxx" sede xxxxxxxxxxx, cf xxxxxxxxcontro xxxxxxxxxxxnato in xxxxxxx il xxxxxxxx, (c.f. xxxxxxxx), per la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto

**-Pignoramento immobiliare n. 64884/44515** del 27.11.2023 Unep c/o Tribunale di Bergamo, rep. n. 79093 del 14.11.2023 a favore xxxxxxxx, sede xxxxxxxx cf xxxxxxxx contro xxxxxxxxxxx nato in xxxxxx il xxxxxxx, (c.f. xxxxxxxx), per la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto

\*\*\*\*\*

Si precisa che, in risposta al quesito 4 e al quesito 8, sono indicati altri specifici vincoli

**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:  
no

**Identificativo corpo:** Appartamento con cantina e autorimessa  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG),**

**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:** Rate scadute n. 1, del 15.01.2024 e n. 2 del 15.02.2024: € 485,40 Rate in scadenza n.3, del 15.04.2024 e n. 4 del 15.07.2024: € 530,01 € 1.015,41 Totale da versare

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Agli immobili compete la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art.1117 c.c. e per l'uso cui sono destinate. (Rif. Atto notarile dott. xxxxxxxxxxxx , rep 46437, stipulato in data 26.07.2006

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

-Atto autenticato dal Notaio xxxxxxxxxxxx in data 7 ottobre-11 dicembre 1981, n. 30512-31314 rep., registrato a Bergamo il 18 dicembre 1981 al n. 9611 serie 2, ivi trascritto il 30 dicembre 1981 ai n.ri 32165/25129, portante costituzione di servitù industriale e di elettrodotto a favore dell'Enel.

-Atto in data 1 dicembre 1981 n. 31221 di repertorio notaio xxxxxxxxxxxx, registrato a Bergamo in data 21 dicembre 1981 al n. 9711 serie 2, trascritto ivi in data 30 dicembre 1981 ai n.ri 32318/25259, con particolare riferimento alla servitù di transito pedonale e carrabile con divieto di sosta ivi costituita a carico dell'area di pertinenza dei fabbricati ai mappali 9451 e 9452 ed a favore dei fabbricati insistenti sui mappali 9539, 9545, 9547, 9541, 9548, 9543, 9542,9546, 9544, e relativi patti.

**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 con cantina e autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento Pt e P1	sup lorda di pavimento	97,59	1,00	97,59
Terrazzo	sup lorda di pavimento	12,21	0,25	3,05
Cantina	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
		<b>118,80</b>		<b>102,89</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.

**Accessori:**

Appartamento con cantina e autorimessa 1. Box	Identificato al n. 10/15 Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq netta (17 mq catastale) mq Valore a corpo: € <b>25000</b>
--	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Stante l'aspetto planimetrico, gli immobili non possono essere diversamente diviso.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da xxxxxxxxxxxxxx con contratto di locazione stipulato in data 22/11/2023 per l'importo di euro 7.800,00 Registrato a Bergamo (Uff. Bergamo 1) il 04/12/2023 ai nn.012134-serie 3T  
 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2027

**Opponibilità ai terzi: NO**

Il contratto, avente ad oggetto solo l'appartamento sub 340, non è opponibile a terzi, in quanto l'atto di pignoramento risulta notificato al debitore in data in data 14.11.2023, ovvero in data antecedente alla stipula del contratto.

Note: La cantina e l'autorimessa risultano occupati dal debitore

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

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, per immobili al finito, pronti per essere immessi sul mercato. Da qui, è poi stata applicata una percentuale di decurtazione, trattandosi di un immobile in fase di ristrutturazione, da completare.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici.

**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 e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito; osservatorio del mercato immobiliare di Bergamo.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1650.

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento con cantina e autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Bergamo (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 169.768,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Pt e P1	97,59	€ 1.650,00	€ 161.023,50
Terrazzo	3,05	€ 1.650,00	€ 5.032,50
Cantina	2,25	€ 1.650,00	€ 3.712,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 169.768,50
Valore corpo			€ 169.768,50
Valore accessori			€ 23.000,00
Valore complessivo intero			€ 192.768,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 192.768,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina e autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	102,89	€ 192.768,50	€ 192.768,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 28.915,28
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.015,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 162.838,23
Valore diritto e quota	€ 162.838,23

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 162.838,23</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino ed essendo il debitore esecutato un soggetto privato, il trasferimento delle unità immobiliari pignorate, è un'operazione fuori campo IVA

Allegati

- 1.-----
- 2.CARTOGRAFIA CATASTALE
- 3.PGT
- 4.ELABORATI PRATICA EDILIZIA DIA DEL 2007
- 5.ELABORATI GRAFICI IN ATTI CODOMINIALI
6. -----
- 7.-----
- 8.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PER LA SOLA COPIA DESTINATA AL TRIBUNALE:  
-CHECK LIST  
-DICHIARAZIONE INOLTRO PERIZIA ED ALLEGATI  
-DESCRIZIONE LOTTO PER LA VENDITA  
-NOTA COMPENSI

15-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Elena Sparaco**