

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 78/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Lilia Rota Sperti  
**Codice fiscale:** RTSLI69T58L388N  
**Studio in:** Via del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario  
**Telefono:** 035944772  
**Email:** studiorotasperti@gmail.com  
**Pec:** lilia.rotasperti@archiworldpec.it

Beni in **Cividate Al Piano (BG)**  
Località/Frazione  
Via 8 Marzo n. 1

## INDICE

### Lotto: 001 - trilocale al piano secondo

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A- trilocale al piano secondo .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: A- trilocale al piano secondo .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	11
Corpo: A- trilocale al piano secondo .....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: A- trilocale al piano secondo .....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: A- trilocale al piano secondo .....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo:.....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: A- trilocale al piano secondo .....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	14
Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima .....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita .....	15

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-10-2024 alle 09:45  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Lilia Rota Sperti  
**Data nomina:** 29-04-2024  
**Data giuramento:** 29-04-2024  
**Data sopralluogo:** 17-05-2024  
**Cronologia operazioni peritali:** 29/04/2024: accettazione incarico; 29/04/2024: scaricato documenti Fascicolo; 29/04/2024: richiesto titolo di proprietà all'Archivio Notarile di Stato di Brescia; 29/04/2024: reperito pianta catastale e mappa; 29/04/2024: richiesto certificati del debitore al servizio demografico comune di Pontoglio; 29/04/2024: richiesto certificati della debitrice al servizio demografico comune di Calcinate; 30/04/2024: indagine urbanistica previsioni PGT; 02/05/2024: richiesta all'Ufficio Tecnico comunale delle pratiche edilizie; 17/05/2024: sopralluogo con il custode ai beni immobiliari pignorati; 17/05/2024: sopralluogo in Comune per accesso atti; 21/05/2024: visura storica catastale.

Beni in **Civate Al Piano (BG)**  
Via 8 Marzo n. 1

## **Lotto: 001 - trilocale al piano secondo**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A- trilocale al piano secondo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via 8 Marzo n. 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS, piena proprietà quota di 1/2 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, piena proprietà quota di 1/2,

foglio 16, particella 2255, subalterno 712, scheda catastale prot. BG0040970 del 22/02/2006.

indirizzo Via 8 Marzo, scala /, interno /, piano 2,

comune C759 (Civate al Piano), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 80 mq, Totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 383,47

Derivante da: Variazione del 22/02/2006 pratica n. BG0040970 per Divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 4707.1/2006) in atti dal 22/02/2006;

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 06/11/2015 prot. BG0280215 in atti dal 06/11/2015 (n. 1631302015);

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nessun riferimento a millesimi di proprietà di parti comuni nell'atto notarile.

Confini: prospetto su Via 8 Marzo a nord, vano scala comune a est, altra unità immobiliare a sud.

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

vi è la piena corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Trilocale con doppio bagno posto nel centro storico di Civate al Piano, paese di circa 5000 abitanti situato sulla riva destra del fiume Oglio, al confine con la provincia di Brescia, a circa 24 km da Bergamo.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** /.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Oglio.

**Attrazioni storiche:** /.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 30 metri

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A- trilocale al piano secondo**

Trilocale termoautonomo nel centro storico di Civate al Piano posto al piano secondo e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno due camere da letto. L'alloggio è mansardato, con struttura del tetto in legno a vista, è mono affaccio, con esposizione delle finestre a nord. Ampi lucernari ad apertura manuale sono presenti in corrispondenza di tutti i locali (ad eccezione dei disimpegni e del bagno principale, comunque già dotato di finestra). Nel soggiorno-cucina è ubicata la caldaietta murale e un caminetto a legna con rivestimento in mattoni. Il locale lavanderia è dotato di attacco e scarico lavatrice e è accessoriato con wc lavabo, doccia e termoarredo; oltre che dotato di lucernario ha anche il condotto di aspirazione forzata a tetto. Il bagno principale è attrezzato con vasca, lavabo wc e bidet disposti in linea, con termoarredo. Le camere da letto ed il soggiorno/cottura hanno un'altezza media sotto travetto pari a 2,52 metri, con lato più basso di altezza utile sotto travetto pari a 2,00 metri; lavanderia e disimpegni hanno un'altezza media sotto travetto pari a 3,25 metri, con lato più basso di altezza utile sotto travetto pari a 3,10 m. circa. L'appartamento fa parte di un edificio a forma di U composto da circa 10 alloggi, 3 negozi, alcuni locali deposito e 6 autorimesse. E' dotato di due vani scala comuni accessibili dal cortile interno, pure comune. L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via 8 Marzo passando per un androne e un ampio porticato. Dal porticato si accede al portoncino d'ingresso al vano scala comune privo di ascensore che conduce all'alloggio in oggetto. Detto vano scala è a servizio di otto appartamenti in tutto.

Superficie commerciale complessiva di circa mq **82,60**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: edificio di vecchia data

L'edificio è stato completamente ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,52 m media le camere, il soggiorno/cottura ed il bagno, 3,25 m i corridoi e la lavanderia.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio in cui si colloca l'appartamento è di vecchia data ed è stato completamente ristrutturato nel 2006; si presenta in buono stato di conservazione, in ordine e ben mantenuto. L'appartamento è stato abitato per un certo periodo e da qualche anno è sfitto. Ad un esame visivo l'alloggio appare privo di danni, di muffe o altri vizi e difetti, lo stato di conservazione può definirsi buono, con finiture risalenti al 2006, epoca della ristrutturazione generale dell'edificio. Essendo l'appartamento al momento inutilizzato, il funzionamento dei suoi impianti sarà da verificare. Recentemente è stata effettuata una verifica e sistemazione di una porzione del manto di copertura condominiale.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta doppia o singola a battente con doppi vetri termoisolanti</b> materiale: <b>legno</b>

	protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>esistente</b> condizioni: <b>adeguate</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura antica di borlanti e laterizio pieno</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco colorato in pasta</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>cubetti di porfido (pavé)</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>adeguate</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato in legno</b> condizioni: <b>adeguate</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>adeguate</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pareti tinteggiate</b> condizioni: <b>buone</b> Note: vano scala condominiale, gradini in granito.
<b>Impianti</b>	
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>assente</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>split a parete</b> condizioni: <b>adeguate</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Riferito limitatamente a: uno split installato nel corridoio.
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone a vista, funzionamento da verificare</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaietta murale autonoma alimentata a metano e termosifoni in alluminio

<i>Stato impianto</i>	ferma da un po' di anni, l'alloggio non è occupato.
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Nel disimpegno dell'abitazione è installato uno split a parete dell'aria condizionata.
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<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



soggiorno-cottura



soggiorno-cottura



bagno padronale



camera matrimoniale



lavanderia con wc doccia

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 9/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA - Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/02/2006 al n. di prot. 1093

**Numero pratica: 126/04**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA - Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/11/2006 al n. di prot. 10308

**Numero pratica: 9/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: ristrutturazione di cui alla DIA 126/04 e 9/06

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 14/05/2006 al n. di prot. 2285

NOTE: La documentazione presentata a corredo della Domanda di agibilità risulta completa. Sono stati prodotti i seguenti documenti: la variazione catastale, il certificato di idoneità statica, i certificati di conformità degli impianti termici ed elettrici di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio e le usuali dichiarazioni a firma

del Direttore Lavori. Il Comune non è tenuto a rilasciare alcun atto conclusivo.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- trilocale al piano secondo.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via 8 Marzo n. 1**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- trilocale al piano secondo.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via 8 Marzo n. 1**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante al Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 33 del 06 settembre 2023, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 49 del 06/12/2023.
Zona omogenea:	-BR- Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione. Edificio -A2- Edificio urbano e/o rurale di origine storica.
Norme tecniche di attuazione:	art. III 4.2.1 e III 1.2.1 (edificio A2) delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.
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.

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- trilocale al piano secondo.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via 8 Marzo n. 1**

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

Note: risulta tutto pienamente conforme. La mappa catastale (non rilevante ai fini del trasferimento dell'unità immobiliare) non risulta aggiornata: non viene indicata la particella 2255 che identifica l'edificio in oggetto bensì precedenti particelle ora soppresse.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario dal 11/01/1968 al 30/12/1993:**

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS proprietari della quota di 9/18 ciascuno della piena proprietà. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, in data OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, ai nn. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS; trascritto a OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, in data OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, ai nn. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario dal 30/12/1993 al 15/04/2004:**

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS per la quota di 3/18;  
e quota di 2/18 ciascuno in proprietà ai sigg.:

OMISSIS nata a OMISSIS OMISSIS, c.f. OMISSIS;

OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS, c.f. OMISSIS.

quota di 11/18 in proprietà al sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS.

In forza di denuncia di successione –

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI –  
registrato a Ufficio del OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. den. OMISSIS;

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Risulta trascritta in data OMISSIS ai nn. OMISSIS accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS nato il  
OMISSIS a OMISSIS, da parte degli eredi sigg. OMISSIS, , con atto notaio OMISSIS con sede in OMISSIS del OMISSIS.

N.b.: il sig. OMISSIS, già proprietario della quota di 9/18 dell'immobile in oggetto, ereditava dal sig. OMISSIS la quota di 2/18 dello stesso immobile.

**Titolare/Proprietario dal 15/04/2004 al 27/06/2006:**

OMISSIS con sede a OMISSIS c.f. OMISSIS.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario dal 27/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i):**

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS proprietario della quota di 1/2 della piena proprietà e

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietaria della quota di 1/2 della piena proprietà

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio 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 attiva contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;

Iscritta a OMISSIS in OMISSIS ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 474.000,00; Importo capitale: € 158.000,00; Note: Durata 30 anni.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento OMISSIS immobili;

A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- trilocale al piano secondo

**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:**

Non vi sono gravami.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 377,00 annue.

**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:** € 550,00 (e riferite agli ultimi due anni).

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto notarile non si fa riferimento a millesimi di proprietà. Il condominio Marconi ha una tabella millesimale che assegna all'appartamento in oggetto i seguenti millesimi di proprietà: millesimi per Spese generali 74,47; millesimi per SCALA/energia elettrica 155,49; millesimi per COR-TILE/Energia elettrica 74,47.

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

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

**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:** nessuno.

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A- trilocale al piano secondo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza dell'appartamento è stato determinato computando la superficie lorda, cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i. Non vi sono superfici da raggugliare in quanto l'unità immobiliare è priva di accessori quali balconi, cantine, taverne e soffitte.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locali di abitazione	sup lorda di pavimento	82,60	1,00	82,60
		<b>82,60</b>		<b>82,60</b>

**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 - 2023

Zona: Civate al Piano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene immobiliare non è comodamente né convenientemente divisibile: trattasi di appartamento al piano se-

condo con unico accesso.

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Nel caso specifico è stato considerato positivamente il buono stato di conservazione sia dell'appartamento sia del complesso residenziale, ristrutturato completamente nel 2006; anche la caratteristica di avere il soffitto mansardato in legno è stata valutata favorevolmente perché conferisce carattere all'alloggio. Viceversa sono stati valutati sfavorevolmente, l'assenza di un'autorimessa di pertinenza in proprietà, vista la scarsità di parcheggi in zona, nonché l'assenza dell'ascensore, considerato che l'appartamento è posto al piano secondo. Altro elemento valutato un poco negativamente è l'altezza interna di 2 metri (sotto travetto) della parete in lato nord che limita parzialmente la fruizione degli spazi per armadiature standard e non su misura. La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari). Metodo di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Civate al Piano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona ed in internet..

### 12.3 Valutazione corpi:

**A- trilocale al piano secondo. Abitazione di tipo civile [A2]**

**Civate al Piano (BG), Via 8 Marzo n. 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.340,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali di abitazione	82,60	€ 950,00	€ 78.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.470,00
Valore corpo			€ 78.470,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.470,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

A- trilocale al piano secondo	Abitazione di tipo civile [A2]	82,60	€ 78.470,00	€ 78.470,00
-------------------------------	--------------------------------	-------	-------------	-------------

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 550,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 0
Valore diritto e quota	€ 0

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.920,00
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita è esente dall'applicazione dell'imposta dato che si applica il regime previsto dall'art. 1, nota II bis, della tariffa, parte prima, allegata al testo Unico delle disposizioni sull'imposta di registro (DPR 26 aprile 1986 n. 131) e s.m.i., giacché essa ha per oggetto il trasferimento, effettuato da parte di soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, di casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969.

**Allegati**

1. Documentazione fotografica
2. Elaborato planimetrico
3. Pianta catastale
4. Visura storica Catasto Fabbricati
5. Certificati Anagrafe (di residenza, stato di famiglia e estratto dell'atto di matrimonio) dei due debitori
6. Titolo di proprietà
7. Copia ultimo Permesso edilizio con relativo disegno di progetto
8. Domanda di agibilità
9. Certificato di idoneità statica
10. dichiarazioni di conformità impianti elettrici e termici dell'appartamento.

06-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lilia Rota Sperti**