

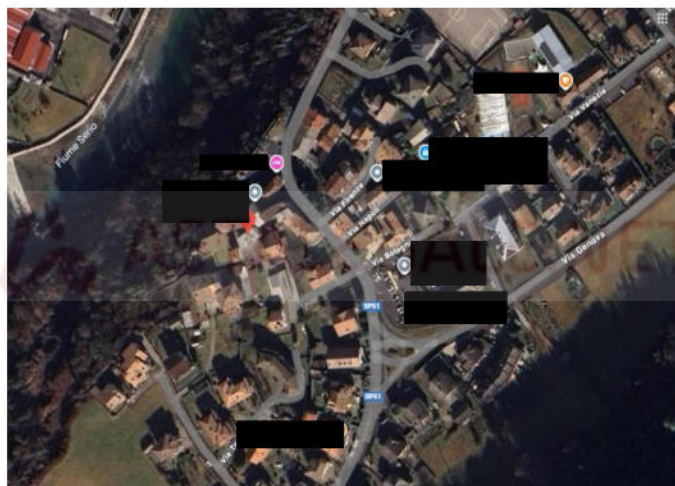
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 470/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lorenza Marcella Berto
Codice fiscale: BRTLNZ63L62A940Q
Studio in: Via Scuole 17 - 24047 Treviglio
Telefono: 348-3840132
Email: arch.lorenzaberto@tiscali.it
Pec: lorenza.berto@geopec.it

Beni in **Piario (BG)**
Località/Frazione
Via Bruco,5

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento con soffitta**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: APPARTAMENTO CON SOFFITTA	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: APPARTAMENTO CON SOFFITTA	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: APPARTAMENTO CON SOFFITTA	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: APPARTAMENTO CON SOFFITTA	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: APPARTAMENTO CON SOFFITTA	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: APPARTAMENTO CON SOFFITTA	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: APPARTAMENTO CON SOFFITTA	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	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. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-02-2026 alle 09:50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lorenza Marcella Berto

Data nomina: 12-11-2025

Data giuramento: 19-01-2026

Data sopralluogo: 17-12-2025

Cronologia operazioni peritali: L'esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha di fatto iniziato le numerose operazioni peritali nel mese di Novembre 2025 ed hanno avuto il seguente calendario: In data 19 Novembre 2025, l'Esperto prestava giuramento, in seguito scaricava dal sito del Tribunale di Bergamo i documenti in atti, per esaminarli ai sensi dell'art. 567 CPC; In data 25/11/2025 si provvedeva a ottenere visure e schede catastali ; in data 05 Dicembre mi recavo presso gli immobili sottoposti a esecuzione alla presenza del Custode, in quella data le operazioni peritali non si svolgevano regolarmente in quanto l'esecutata non si è presentata e non si è potuto accedere all'immobile oggetto di esecuzione. In data 17/12/2025 alla presenza del solo Custode, si poteva procedere all'ispezione dell'immobile; in data 27/11/2025 presentavo richiesta di accesso agli atti al Comune di Piario ; in data 05 Dicembre 2025 l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piario effettuava le ricerche relative alla regolarità urbanistica ed edilizia ; il 05/12/2025 la documentazione mi veniva consegnata, verificavo la documentazione per la regolarità edilizia. In data 25/11/2025 si presentava richiesta copia atto al Notaio che mi invia copia dello stesso.

Beni in **Piario (BG)**
Via Bruco,5

Lotto: 001 - Appartamento con soffitta

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON SOFFITTA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piario (BG) CAP: 24020, Via Bruco,5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Atto 5 marzo 2009 n.125.532/43.758 di Repertorio del notaio , per il richiamo alla servitù di passo e transito, per accedere alla porzione immobiliare in contratto, a carico della porzione sul lato est dell'ingresso a piano terra del medesimo fabbricato, descritta nell'atto 9 dicembre 1974 n.18.686/6.812 di Repertorio del , pure in premesse citato, come modificata con atto in data 23 ottobre 1979 n.28.457 di Repertorio del notaio , registrato a Clusone il 12 novembre 1979 al n.2134. Vol.2 Serie 2/A e trascritto a Bergamo il 22 novembre 1979 ai n.ri 23003/19282.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 3, particella 19, subalterno 701, scheda catastale presente, indirizzo Via Bruco,5, piano 1, comune Piario, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 Vani, rendita € 258,23

Derivante da: Variazione del 27/06/1997 in atti dal 27/06/1997 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. D02564.1/1997). Annotazioni: classamento e rendita validati

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non è costituito Condominio e non sono indicati i millesimi di proprietà in atto.

Confini: dell' Appartamento: prospetto su via Bruco, prospetto su area comune, vano scala e vani comuni, mappale 1 e mappale 7; del solaio: prospetto su via Bruco, solaio di altra proprietà, corridoio di accesso comune, altra proprietà

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

I dai catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia (presente), scuola primaria (presente), ufficio postale (presente), Farmacia (presente), Negozio di prima necessità (presente), Ospedale (presente), Sportello Bancario (presente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: villa d'Ogna(1 km.), Clusone (2,00 km.),Parre(3,7 KM.).

Attrazioni paesaggistiche: pineta detta della Selva, il suggestivo Belvedere di Martorasco per viste panoramiche,Passeggiata da Sant'Alberto a Martorasco,.

Attrazioni storiche: Chiesa di Sant'Antonio, Centro Storico di Piario, Chiesetta di San Cristoforo (detta della "Madonna della Neve").

Principali collegamenti pubblici: Autobus Linea S60 Collega Bergamo e Val Seriana 110 mt., autobus S50 a Clusone-Rovetta, Autobus S50 d Clusone-Rovetta

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO CON SOFFITTA**

L'immobile in cui è posizionato l'appartamento è un edificio storico di inizio novecento oggetto di ristrutturazione parziale nel millenovecento novantadue. Il complesso si compone di tre unità servite da un corpo scala, è composto di tre piani fuori terra con una soffitta suddivisa tra le tre proprietà. L'appartamento, è posto al piano primo di un edificio a corte, composto da tre unità residenziali. Ai piani fuori terra, si trovano le abitazioni, mentre al piano sottotetto si trovano le soffitte. L'area esterna al piano terra è destinata a corte. L'Appartamento posizionato al piano primo, si sviluppa su un piano, ha soffitta posizionata nel sottotetto e NON ha posto auto di pertinenza. Il condominio NON è costituito e non è dotato di ascensore. L'appartamento, con ingresso dal vano scala comune, è composto da: ingresso, bagno, soggiorno-cucina in un unico ampio locale, disimpegno che conduce alla zona notte, stanza da letto matrimoniale e stanza singola. L'ingresso pedonale avviene dalla corte comune con altre proprietà, grazie a cancello pedonale che immette direttamente al vano scala comune, a cui si accede direttamente alla via Bruco. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a doppia falda. Le aperture esterne sono in legno con vetro doppio con chiusure esterne in persiane di legno, la porta di ingresso è tamburata e si accede da ripiano condominiale. Il complesso non è recintato e confina con via Bruco e corte comune. Soglie d'avanzali e contorni finestre sono in marmo. L'appartamento è libero su tre lati (nord, sud, est) mentre il quarto lato confina con altra proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **96,29**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 240

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile complessivamente è in stato di manutenzione che necessita intervento di manutenzione, lo stato delle finiture rivelano l'età dell'immobile. I materiali sono di qualità "discreta" nelle finiture dei pavimenti, serramenti, impianti. Le porte interne sono tamburate, i serramenti sono in legno con vetro doppio, la porta d'ingresso è tamburata. L'impianto termico ed acqua calda sanitaria è autonomo grazie a caldaia alimentata a gas, i terminali sono termosifoni in ghisa. Dall'ingresso si accede al soggiorno-cucina ed al bagno di discrete dimensioni e dotato di vasca da bagno, un disimpegno conduce alla zona notte, da cui si accede ad una stanza da letto matrimoniale oltre ad una stanza da letto singola. L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione; l'appartamento NON è dotato di impianto di condizionamento. I pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica. La soffitta che si trova al piano sottotetto non è fisicamente delimitata, mentre la copertura ha necessità di un urgente intervento per eliminare le infiltrazioni. Le infiltrazioni hanno anche coinvolto il soffitto dell'immobile oggetto di procedura.

Caratteristiche descrittive

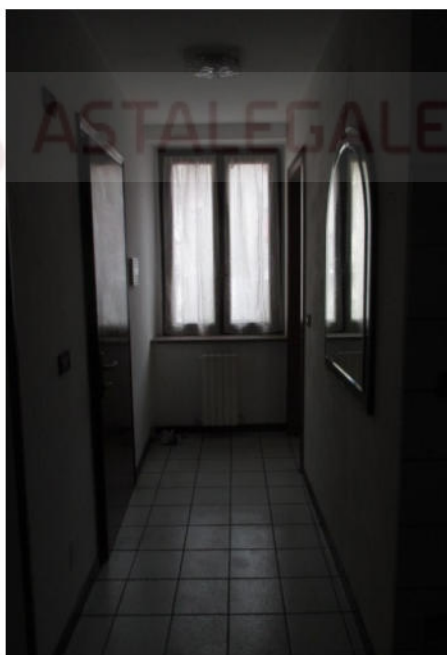
Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	condizioni: da ristrutturare Note: Sono presenti copiose infiltrazioni dalla copertura che stanno compromettendo la grossa orditura ed i solai sottostanti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1997
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termo-autonomo
Stato impianto	sufficiente non si è verificato funzionamento caldaia
Epoca di realizzazione/adeguamento	1997
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



prospetto su via Bruco



Ingresso



Bagno



Cucina



Stanza da Letto

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 753

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: adeguamento di unità immobiliare (parziale ristrutturazione)

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 07/03/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 03/09/1992 al n. di prot. 561

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1994 al n. di prot. 117/a

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON SOFFITTA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piario (BG) CAP: 24020, Via Bruco,5

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Leggere difformità delle murature interne

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Leggere difformità delle murature interne

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON SOFFITTA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piario (BG) CAP: 24020, Via Bruco,5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	NR2 del 04/04/2012 variante pubblicata il 11/02/2024
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione - Contrada del Bruco
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 26 • I nuclei di Antica Formazione Sono le Contrade del Co-

	mune di Piario. Hanno nome: Ca Andrietto Ca Doriano Bruco Piario Vecchia Rappresentano la storia del luogo, le antiche case, i fienili, le corti, le aie. Per quanto spesso trasformate da interventi poco rispettosi della loro storia emergono nell'analisi delle contrade che è allegata al Piano delle Regole con la loro architettura semplice e con elementi di pregio da conservare. L'analisi evidenzia gli edifici, la loro origine, il loro stato di fatto e gli spazi, gli orti, i prati, i frutteti, purtroppo anche rustici e box casualmente inseriti ed in condizioni precarie. Il progetto guida al recupero dei Nuclei Antichi, ne fa emergere la trama viaria quale "rapporto passante dal monte, per le antiche campestri, dentro le Contrade, sino al fiume", esalta il risanamento degli edifici e delle corti. Consente l'inserimento delle destinazioni d'uso residenziale, terziario-commerciale e ricettivo-alberghiera (in casi specifici), secondo le tipologie di intervento: 1) manutenzione ordinaria 2) manutenzione straordinaria 3) ristrutturazione 4) ristrutturazione con ampliamento 5) risanamento conservativo con recupero di antichi spazi aperti entro sagoma dell'edificio 6) demolizione governata 7) demolizione con trasferimento dei volumi 8) demolizione senza ricostruzione. E' sempre consentito il recupero del piano rustico (ultimo piano). Sono sempre consentiti i servizi pubblici e privati. Del Piano delle Regole fanno parte tavole e schede di analisi delle Contrade. Del Piano delle Regole fanno parte tavole e schede di prescrizione e suggerimento relative al recupero delle Contrade, degli edifici, degli spazi, dei percorsi che ne sono parte. Sono tavole di analisi le seguenti: Tav. 2R Contrada Cà Andrietto, Nuclei di Antica Formazione art. 26 – Stato di fatto Tav. 4R Contrada Piario, Nuclei di Antica Formazione art. 26 – Stato di fatto Tav. 6R Contrada Cà Andrietto, Nuclei di Antica Formazione art. 26 – Stato di fatto Tav. 8R Contrada Bruco, Nuclei di Antica Formazione art. 26 – Stato di fatto Sono tavole di prescrizione e suggerimento le seguenti: Tav. 3R Contrada Cà Andrietto, Nuclei di Antica Formazione art. 26 – Indicazioni e prescrizioni Tav. 5R Contrada Piario, Nuclei di Antica Formazione art. 26 – Indicazioni e prescrizioni Tav. 7R Contrada Cà Andrietto, Nuclei di Antica Formazione art. 26 – Indicazioni e prescrizioni Tav. 9R Contrada Bruco, Nuclei di Antica Formazione art. 26 – Indicazioni e prescrizioni Le tavole si completano con le schede di analisi, prescrizione ed orientamento. Le schede sono raccolte per contrade: Contrada Cà Andrietto Contrada Piario Contrada Cà Doriano Contrada Bruco Prescrizioni ed indicazioni riguardano: — i percorsi pubblici o d'uso pubblico — gli edifici ed i caratteri che li contraddistinguono — gli spazi privati quali giardini, corti, orti, frutteti ... — gli elementi preziosi della storia del luogo quali mura di cinta, portali, tabernacoli, insegne. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione le strade, le piazze ed i percorsi d'uso pubblico, se pavimentati, dovranno avere finiture naturali: il porfido, il ciotolo, la pietra. Per bellezza particolare, nei casi prescritti dalle tavole delle Contrade, alcuni percorsi dovranno conservare la terra battuta, il ghiaietto, l'erba. Tutti gli interventi edilizi dovranno garantire le caratteristiche che identificano gli elementi formativi delle contrade: — le coperture tradizionali — l'uso dei materiali e dei colori della storia del luogo — le finiture delle cornici, degli usci, dei portici, dei contrafforti che ancora emergono — il recupero di questi quando negati da recenti interventi. Gli spazi a giardino, orto, frutteto ed i prati rappresentano il momento più spontaneo dell'uso del suolo nelle Contrade. Prati e frutteti sono soggetti a tutela. Giardini ed orti sono regolati da prescrizioni ed indicazioni relative ai percorsi, alle recinzioni, ai rustici, alla salvaguardia degli elementi di pregio. Le corti, le antiche aie ed i percorsi, se pavimentati, dovranno avere finiture naturali. Per bellezza particolare, nei casi stabiliti dalle tavole di prescrizione delle Contrade, alcuni percorsi saranno riproposti in terra battuta, ghiaietto, erba. Le corti non dovranno essere recintate al loro interno, ne presentare rustici e tettoie. Questi, ordinatamente inseriti, potranno essere parte degli orti e dei frutteti purchè realizzati in muratura e con coperture tradizionali. I muri di confine, i portali, gli archi, le colonne, anche gli elementi dell'architettura minore, quali significative testimonianze della storia
--	--

	locale, dovranno essere preservati. Tavole e schede delle Contrade contengono prescrizioni in proposito. EDIFICIO 34 Ulteriori prescrizioni: In caso di manutenzione straordinaria delle facciate obbligo di organizzazione più ordinata delle aperture, ripristino di periane o antoni
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON SOFFITTA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piario (BG) CAP: 24020, Via Bruco,5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi Variazioni interne di murature.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Docfa per esatta rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione interne murature

Oneri di regolarizzazione	
Docfa	€ 200,00
Diritti catastali	€ 70,00
Totale oneri: € 270,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il perito provvede alla presentazione di Variazione catastale tramite Docfa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/12/2001. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/2001 al 05/03/2009. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/03/2009 al 07/05/2009. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/05/2009 al 15/04/2014. In forza di atto scissione mediante costituzione di nuova srl - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/04/2014 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.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario per Unep Tribunale di Bergamo iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/11/2025 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario per ufficiale giudiziario di Bergamo iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/06/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 15/04/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/04/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 169000; Importo capitale: € 84800.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO CON 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: APPARTAMENTO CON SOFFITTA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Bruco,5

i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non è costituito condominio e non sono riportati i millesimi di proprietà in atto

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 vi sono Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON SOFFITTA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	77,15	1,00	77,15
soffitta	sup lorda di pavimento	19,14	0,10	1,91
		96,29		79,06

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: 1/2025

Zona: PIARIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono

stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di PIARIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Remax, Tecnocasa, agenzia "oltre il semplice abitare", Agenzia Negroni, Agenzia "sogno casa", Migliorati immobiliare, Cortesi immobiliare, Bastioni servizi immobiliari, Marinoni immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A Novembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 769 al metro quadro, con una diminuzione del 10,58% rispetto a Dicembre 2024 (860 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Piario ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di € 947 al metro quadro.;

Altre fonti di informazione: immobiliare.it; il borsino immobiliare; idealista.it; Listino prezzi degli immobili Bergamo e provincia, Osservatorio immobiliare Tecnocasa..

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO CON SOFFITTA. Abitazione di tipo economico [A3]

Piario (BG), Via Bruco,5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.248,00.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consoni al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	77,15	€ 800,00	€ 61.720,00
soffitta	1,91	€ 800,00	€ 1.528,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.248,00
Valore Finale			€ 63.248,00
Valore corpo			€ 63.248,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.248,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.248,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me-	Valore diritto e
----	----------	------------------	-------------------	------------------

			di ponderale	quota
APPARTAMENTO CON SOFFITTA	Abitazione di tipo economico [A3]	79,06	€ 63.248,00	€ 63.248,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.487,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.270,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 50.490,80

Valore diritto e quota € 50.490,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.490,80

12.6 Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita Vendita di fabbricati abitativi da impresa di costruzione con agevolazione prima casa , acquisto costruito da oltre cinque anni IVA 4%. Il regime di reverse charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di Partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA. Per vendite effettuate entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione si dovrà corrispondere l'IVA al 10% per la cessione di fabbricato anche in corso di costruzione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1,A/8, e A/9; L'edificio è realizzato da più di cinque anni.

ASTALEGALE.NET

Allegati

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
3. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
4. STRALCIO PGT
5. ATTO DI PROVENIENZA
6. DIFFORMITA'
7. VARIAZIONE CATASTALE

09-01-2026

L'Esperto alla stima

Arch. Lorenza Marcella Berto

