

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 239/2025

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari
Codice fiscale: FRRLSN63T56B110Z
Studio in: Via Don Luigi Palazzolo 23/C - 24122 Bergamo
Telefono: 035210006
Fax: 035 4131336
Email: studio@a23c.com
Pec: alessandrafrancesca.ferrari@archiworldpec.it



Beni in **Taleggio (BG)**
Località/Frazione **Sottochiesa**
Via Rognoni n. 699

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	5
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-10-2025 alle 10:30
Creditore Procedente: [REDACTED]
Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari
Data nomina: 02-07-2025
Data giuramento: 11-07-2025
Data sopralluogo: 08-09-2025

Cronologia operazioni peritali:
Ispezione ipotecaria_ Comune di Bergamo: 24-07-2025
Sopralluogo per rilievo: 08-09-2025



Beni in **Taleggio (BG)**
Località/Frazione **Sottochiesa**
Via Rognoni n. 699

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sottochiesa, Via Rognoni n. 699

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione: [REDACTED],
foglio 29, particella 6416, subalterno 02, indirizzo Via Rognoni 699, piano Rialzato, comune Taleggio,
categoria A/2, classe 1, consistenza 3, superficie 45 mq, rendita € 170,43

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 12/08/2015 Pratica n. BG0198818 in atti dal 12/08/2015 G.A.F. Codifica Piano Incoerente; Classamento del 28/12/1999 in atti del 29/12/1999 Classamento Art. 14, Comma 13 Legge 449/97; Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): (...) pari ai complessivi 105,10/1000 di cui 92,20/1000 per l'appartamento e 12,90/1000 per Box ad uso autorimessa privata ([REDACTED])

Confini: dell'appartamento: da due lati (nord, sud - ovest) prospetto su area comune, da terzo lato (est) appartamento di terzi.

Note: L' indirizzo riportato sulle VISURE per Immobile è Via Taleggio 131 - PT

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED],
foglio 29, particella 6416, subalterno 10, indirizzo Via Rognoni 699, piano Seminterrato, comune Taleggio,
categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 16 mq, rendita € 24,17

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 12/08/2015 Pratica n. BG0198818 in atti dal 12/08/2015 G.A.F. Codifica Piano Incoerente; Classamento del 28/12/1999 in atti del 29/12/1999 Classamento Art. 14, Comma 13 Legge 449/97; Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): (...) pari ai complessivi 105,10/1000 di cui 92,20/1000 per l'appartamento e 12,90/1000 per Box ad uso autorimessa privata (Cit. Atto di



compravendita

Confini: dell'autorimessa: dal lato est prospetto sul corsello comune, a sud - ovest sul cortile comune, a nord con autorimessa di terzi.

Note: L'indirizzo riportato sulle Visure Immobiliari è Via Taleggio 131 - PS1

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

Si conferma la corrispondenza con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione fa parte di un fabbricato condominiale denominato "Lucchino" (ex Condominio "Caterina") edificato agli inizi degli anni '80 su un area interessata da Convenzione di Lottizzazione (Zona C1 P.L. "Lucchino" Lotti nn. 7+ 8, su terreno censito a catasto mapp. 398/a) stipulata con il Comune di Taleggio. Giusto atto autentificato nelle firme del Notaio Gian Franco Ghisalberti il 27/02/1979 Rep. n° 8106 e in data 15/03/1979 Rep. n°8138 registrato a Zogno il 4/04/1979 n°223 serie 2A trascritto presso la conservatoria di Bergamo il 13/04/1979 ai n.n. 7947/6713.

Con successivo Atto integrativo in data 26/09/1991 Rep. n°33231 trascritto Bergamo il 23/10/1991 ai n.n. 30169/22621 con la precisazione che gli obblighi di cessione di aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie a favore del Comune di Taleggio sono stati adempiuti giusto atto di cessione gratuita autentificato nelle firme del Notaio Gian Franco Ghisalberti il 28/09/2009 Rep. n°85664 e in data 30/09/2009 Rep. n.n. 85679/36713 registrato a Zogno il 14/10/2009 al n° 1447 serie 1T trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo il 15/10/2009 ai n.n. 67236/42449, 67237/42450, 67238/451 e 67239/42452.

Il complesso edilizio ad uso di civile abitazione in cui è situato l'appartamento pignorato, Palazzina 1, è composto da due piani fuori terra e da un piano seminterrato, privo di ascensore, ed è situato nella località Lucchino di Sottochiesa del Comune di Taleggio, con accesso da Via Rognoni n. 699 (già Via Taleggio n.131).

L'area cortilizia perimetrale comune risulta essere di superficie inferiore di mq 5000.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: -----

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria Taleggio - Olda

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, San Pellegrino Terme, Lecco.

Attrazioni paesaggistiche: Orrido di Taleggio.

Attrazioni storiche: Ecomuseo Val Taleggio, chiesa parrocchiale di Sant'Ambrogio a Pizzino.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus B40a Taleggio-Sottochiesa (pro loco) circa 1 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione civile con autorimessa di pertinenza**

l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è costituita dai seguenti beni:

- n. 1 bi-locale di c.a 45 mq lordi (composto da zona cottura e sala, disimpegno, un bagno, una camera) oltre ad un "balcone" ad uso esclusivo di circa 8,60 mq, sito nella fraz. di Sottochiesa del Comune di Taleggio (BG), in via Rognoni civ. 699, posto al piano rialzato di una palazzina di due piani fuori terra e un piano seminterrato, priva di ascensore;

- n. 1 box di pertinenza ad uso di autorimessa privata di c.a 16.50 mq lordi collocato al piano seminterrato.



Il tutto così censito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo - Catasto Fabbricati di Taleggio al Foglio 29, mappale 6416, come segue:

- sub. 02, p. T, cat. A/2, cl. 1, consistenza vani 3 - RC 170,43 euro Euro.
- sub. 10, p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq 13, RC 24,17 Euro.

Superficie complessiva di circa mq **70,54**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2019 - Cila per ripristino facciata

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile pignorato consiste di un appartamento al piano rialzato e di un'autorimessa di pertinenza, al piano seminterrato. E' collocato all'interno di un complesso edilizio ad uso di civile abitazione costruito agli inizi degli anni '80, con Piano di Lottizzazione, costituito da due palazzine che si sviluppano su due piani e delimitate da un'area comune coltivata a verde e dotata di vialetti e di un sistema di scalinate che consentono l'accesso alle altre abitazioni. Due rampe con corsello comune favoriscono l'accesso diretto alla zona delle autorimesse dalla quota della strada.

Nella Palazzina 1, a nord ovest, è collocata l'unità immobiliare pignorata, esposta su tre fronti a nord, sud-ovest, sud. L'accesso all'abitazione avviene sul lato ovest, dall'area pavimentata posta dalla quota di accesso e quindi senza parapetti e di uso esclusivo, denominata impropriamente "balcone". Una porta finestra in legno con vetro camera semplice si apre su un unico vano composto da una zona dedicata alla cottura/cucina e sala. Una spalletta in muratura e una porta in legno, separano l'accesso al disimpegno, al bagno e alla camera. L'altezza interna dei locali è di 2,73 m circa.

Tutta la superficie dell'appartamento è ricoperta da un pavimento in ceramica marrone. Il rivestimento della zona cottura/cucina fino ad un'altezza di circa 1.70 mt, è in ceramica beige. Nel bagno sono presenti una nicchia con doccia, i sanitari e un lavandino; le pareti sono rivestite in ceramica marrone con elementi floreali, fino ad un'altezza di circa 2.00 m. Il "balcone" si sviluppa lungo la facciata a ovest, corrispondente alla sala e rivestita di perline; la pavimentazione è in gres porcellanato (dim. 7x15 cm) color mattone.

Le finiture interne dell'appartamento sono datate e in scarse condizioni generali. Le porte della camera e del bagno (0.70x 2.10 m) sono in legno chiaro, dotate di maniglie e in discrete condizioni. I serramenti esterni sono in legno con sottile vetro camera e dotati di antoni in legno scuro che necessitano di manutenzione. Tutte le finestre sono dotate anche di tenda frangi-sole a lamelle.

Sia il soffitto che le pareti presentano tracce evidenti di umidità. Le tinteggiature sono in condizioni scadenti. Il riscaldamento è termo autonomo (caldaia a metano - Modello Mynute) con radiatori metallici verniciati. L'impianto elettrico, sotto traccia è datato e privo di certificato di regolare esecuzione. Nel bagno l'impianto idraulico, sanitari e rubinetteria sono datati e da sostituire.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni mediocri.

Il box si presenta cieco, con pavimento e pareti in battuto di cemento. L'altezza interna è di 2,26 m circa; l'impianto elettrico è stato realizzato con canaline a vista e corpi illuminanti a parete. E' presente un lavandino. La basculante è in lamiera verniciata.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Battente/battenti materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: da sostituire



	Note: Gli antoni necessitano di manutenzione
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle in gres condizioni: scarse Note: la pavimentazione corrisponde all'area esterna ad uso esclusivo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: scarse
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse conformità: assente Note: l'impianto elettrico richiede intervento di adeguamento normativo
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse conformità: assente Note: L'impianto idraulico del bagno richiede intervento di adeguamento
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori condizioni: scarse conformità: assente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1981
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto elettrico richiede un intervento di adeguamento
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaia a gas - metano
<i>Stato impianto</i>	non funzionante
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	La caldaia risulta registrata al CURIT (Catasto Unico Regionale degli Impianti Termici) con ultima manutenzione che risale al 2021
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO



Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Fronte sud-ovest



Sala e cottura





Bagno



Camera



Autorimessa



3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 1981-08-11 CONCESSIONE EDILIZIA NR.406**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di palazzina ad uso di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/1981 al n. di prot. 1486

Rilascio in data 01/08/1981 al n. di prot. 1486

Numero pratica: 1982-10-28 Variante alla CONCESSIONE EDILIZIA NR.406 BIS

Intestazione: [REDACTED] in rappresentanza dei [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione di palazzina ad uso di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/07/1982 al n. di prot. 1777

Rilascio in data 28/10/1982 al n. di prot. 1777

Abitabilità/agibilità in data 24/11/1984

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sottochiesa, Via Rognoni n. 699**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto al progetto di variante n°prot 406 bis, del 1982:

- presenza di un camino in muratura;
- differenti misure della sala;
- leggere differenze delle misure dei serramenti;
- differente posizione della finestra del bagno.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedi quanto sopra riportato

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria per la pratica in sanatoria	€ 80,00
Sanzione	€ 1.032,00
Totale oneri: € 1.112,00	

Note: I costi previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate saranno da integrare con le spese tecniche e relativi oneri di legge del professionista incaricato per il deposito della pratica in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sottochiesa, Via Rognoni n. 699**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	PGT_ L.R. 11/03/2005, n° 12 PdR _Allegato C Bis NTA del PR approvato gennaio 2013: Art. 20_Ambiti residenziali di contenimento alla stato di fatto - B1 (e rif. all'art.18_ Ambiti a prevalente destinazione residenziale: disposizioni generali) Tav. PR2E bis - disciplina di piano Pizzino Sottochiesa
Immobile soggetto a convenzione:	SI



Se sì, di che tipo?	Convenzione di Lottizzazione_Zona C1_P.L. Luchino" Lotti 7-8
Estremi delle convenzioni:	Giusto atto autenticato nelle firme del Notaio Gian Franco Ghisalberti il 27/02/1979 Rep. n° 8106 e in data 15/03/1979 Rep. n°8138
Obblighi derivanti:	Non specificato

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Sottochiesa, Via Rognoni n. 699

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto al progetto di variante n°406 BIS del 28-10-1982

- : - presenza di un camino in muratura;
- differente layout dell'angolo cottura;
- leggere differenze delle misure dei serramenti;
- differente posizione della finestra del bagno.

Regularizzabili mediante: Nuova scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: scheda catastale a seguito della Pratica in sanatoria.

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria	€ 70,00
Totale oneri: € 70,00	

Note: I costi previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate saranno da integrare con le spese tecniche e relativi oneri di legge del professionista incaricato della pratica DOCFA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di Gian Franco Ghisalberti, in data 30/05/2001, ai nn. 60790; trascritto a Bergamo, in data 30/05/2001, ai nn. 23975/17702.

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di Maurizio Olivares, in data 14/12/2007, ai nn. 69979; trascritto a Bergamo, in data 10/01/2008, ai nn. 2476/1538.

Titolare/Proprietario:

dal 20/10/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Gianni Scaglioni, in data 20/10/2010, ai nn. 39097; trascritto a Bergamo, in data 02/11/2010, ai nn. 5658/32087.

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

Con dichiarazione del Notaio Andrea Letizia di Gandino, le porzioni immobiliari relative all'abitazione e all'auto-
rimessa, oltre agli impianti del fabbricato che sono comuni per legge o per destinazione identificati con mappale
6416 sub 701 (cortile, portico e locali contatori) nel ventennio anteriore risultano essere di proprietà di:

- con Atto d'acquisto in data 30 maggio 2001 n. 960790 di rep. no-



taio G. F. Ghisalberti, trascritto il 21-06-2001 ai n.ri 23975/17702;

- [REDACTED] con Atto d'acquisto in data 14 dicembre 2007 n.69979 di rep. notaio Maurizio Olivares, trascritto il 10/1/2008 ai n.ri 2476/1538;

- [REDACTED] con Atto d'acquisto in data 20 ottobre 2010 n. 39097 di rep. notaio Gianni Scaglioni, trascritto il 2/11/2010 ai n.ri 56958/32087

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario; Iscritto/trascritto a [REDACTED]; Importo ipoteca: [REDACTED]; [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] a Cambiago contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario; Iscritto/trascritto a [REDACTED] in data 19/11/2019/7791; Importo ipoteca: € [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED] - Tribunale in data 04/06/2025 ai nn. 29456/21038.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza

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: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Taleggio (BG), Via Rognoni n. 699

Niente da dichiarare in tal senso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

700 euro circa.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 4.824,53 euro

Non ci sono spese straordinarie deliberate oltre al pignoramento azionato nei confronti del [REDACTED]. Le spese insolte sono riportate sui riparti nella colonna TOTALE (Cit. comunicazione dell'Amministratore del 24-07-2025)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):

(...) pari ai complessivi 105,10/1000 di cui 92,20/1000 per l'appartamento e 12,90/1000 per Box ad uso autorimessa privata (Cit. Atto di compravendita Notai Scaglioni Gianni - [REDACTED] Rep. 39097 Raccolta 9316 trascritto a Bergamo ai n.ri Gen. 56958 Part. 32087 del 2/11/2010)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il condominio non ha vincoli particolari a livello comune (Cit. Amministratore)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: F



Note Indice di prestazione energetica:

Il documento di Attestazione di Prestazione Energetica risulta scaduto alla data del 5 luglio 2020.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla da dichiarare in tal senso.

Avvertenze ulteriori: Nulla da dichiarare in tal senso.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di unità immobiliare che si trova in condizioni mediocri e con annessa autorimessa di pertinenza in discrete condizioni, pertanto l'abitazione è stata valutata adottando il valore minimo dei criteri stimativi derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), mentre l'autorimessa è stata valutata con valori medi, nella Zona Centrale (B1) del Comune di Taleggio (SottoChiesa - sede comunale), confrontati con i prezzi risultanti dall'indagine di mercato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione P. rialzato	sup lorda di pavimento	45,38	1,00	45,38
Balcone - P. rialzato	sup lorda di pavimento	8,62	0,33	2,84
Autorimessa - P. S1	sup lorda di pavimento	16,54	1,00	16,54
		70,54		64,76

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 stimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2204

Zona: TALEGGIO (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 850

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

OMI e i valori immobiliari consultabili su portali specializzati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Taleggio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di ----;

Ufficio tecnico di Taleggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

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

Altre fonti di informazione: ---.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione civile con autorimessa di pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2]
Taleggio (BG), Via Rognoni n. 699

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.279,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P. rialzato	45,38	€ 700,00	€ 31.766,00
Balcone - P. rialzato	2,84	€ 700,00	€ 1.988,00
Autorimessa - P. S1	16,54	€ 455,00	€ 7.525,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.279,70
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 41.279,70
Valore corpo			€ 41.279,70
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.279,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione civile	Abitazione di tipo	64,76	€ 41.279,70	€ 0,00



con autorimessa di pertinenza	civile [A2]			
----------------------------------	-------------	--	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.182,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 40.097,70

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: € **40.097,70**

Allegati

LOTTO 001 - Comune di Taleggio (fraz. Sottochiesa)

ALLEGATO 1: Estratto dal PGT - Piano delle Regole + Legenda

ALLEGATO 2: Catasto – Scheda Abitazione con Autorimessa di pertinenza PR/PS1

ALLEGATO 3: Pratiche edilizie

ALLEGATO 4: Certificazione notarile sostitutiva

ALLEGATO 5: Copia tabella spese Condominiali

ALLEGATO 6: Copia Estratto di Matrimonio

ALLEGATO 7: Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

28-09-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Francesca Ferrari

