

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 196/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Cristian Perletti  
**Codice fiscale:** PRLCST74E25B393W  
**Studio in:** via Brigata Lupi 8 - Bergamo  
**Telefono:** 035 219353  
**Email:** info@architettoperletti.it  
**Pec:** cristian.perletti@archiworldpec.it

Beni in **Boltiere (BG)**  
Località/Frazione  
via Alessandro Manzoni, 6

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento, cantina e autorimessa

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Appartamento e cantina.....	5
Corpo: Autorimessa.....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	7
DESCRIZIONE GENERALE .....	7
Corpo: Appartamento e cantina.....	7
Corpo: Autorimessa.....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	13
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	13
Corpo: Appartamento e cantina.....	13
Corpo: Autorimessa.....	14
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	14
Corpo: Appartamento e cantina.....	14
Corpo: Autorimessa.....	15
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	16
Corpo: Appartamento e cantina.....	16
Corpo: Autorimessa.....	16
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	17
Corpo: Appartamento e cantina.....	17
Corpo: Autorimessa.....	17
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	17
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	18
Corpo: Appartamento e cantina.....	18
Corpo: Autorimessa.....	18
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	19
Corpo: Appartamento e cantina.....	19
Corpo: Autorimessa.....	20
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	20
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	20
Corpo: Appartamento e cantina.....	20

Corpo: Autorimessa.....	20
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>20</b>
Criterio di stima .....	20
Fonti d'informazione .....	20
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
Regime fiscale della vendita .....	22

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-10-2025 alle 09:40

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Cristian Perletti

**Data nomina:** 28-05-2025

**Data giuramento:** 03-06-2025

**Data sopralluogo:** 17-06-2025

Beni in **Boltiere (BG)**  
via Alessandro Manzoni, 6

## **Lotto: 001 - Appartamento, cantina e autorimessa**

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

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alessandro Manzoni, 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

Note: Si riporta l'informazione che pur essendo sempre l'██████████ il soggetto attualmente debitore questo ha due codici fiscali differenti. Il primo legato all'██████████ di OMISSIS con codice fiscale OMISSIS come indicato nel Verbale di Pignoramento, mentre il secondo legato al OMISSIS con sede in OMISSIS con codice fiscale OMISSIS come risultante dalle visure catastali e dal provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello stato (allegato alla presente perizia). Questo come confermato dal Certificato Notarile allegato alla procedura esecutiva.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS n°38 a OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 3, particella 1268, subalterno 7, comune Boltiere, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 86 mq., rendita € 224,40

Derivante da: - Impianto meccanografico del OMISSIS; - Variazione del OMISSIS - variazione del quadro tariffario; - Variazione del OMISSIS - inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione identificativi per allineamento mappe del OMISSIS in atti dal OMISSIS - variazione identificativo per riordino fondiario (n.OMISSIS) - Variazione del 10.09.2025 Pratica n. BG0254390 in atti dal 11.09.2025 Esatta rappresentazione Grafica ( n. 254390.1/2025)

Confini: confini appartamento per contorno in senso orario partendo da nord: facciata esterna del condominio su cortile interno, facciata esterna su cortile interno, su altra U.I. (non oggetto della presente perizia) e il vano scala condominiale, facciata esterna su cortile interno. confini cantina per contorno in senso orario partendo da nord: vano scala condominiale e porzione di terrapieno, corridoio condominiale e altra u.i. non oggetto della presente perizia, terrapieno, terrapieno.

Note: - Si fa presente che sull'atto notarile (Dott. OMISSIS) risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 4, Particella 1268, Subalterno 7, Categoria A/4, classe 1, consistenza 5,0 vani, rendita 173,01 € che, successivamente, in data OMISSIS per riordino fondiario in atti OMISSIS n. OMISSIS l'identificativo catastale è divenuto il seguente: Foglio 3, Particella 1268, Subalterno 7, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5,0 vani, Sup. Cat. 89 mq., Rendita 173,01 € mantenendo sempre il medesimo edificio oggetto di pignoramento. - Si riporta l'informazione che pur essendo sempre l'██████████ il soggetto attualmente debitore questo ha due codici fiscali differenti. Il primo legato all'██████████ di OMISSIS con codice fiscale OMISSIS come indicato nel Verbale di Pignoramento, mentre il secondo legato al OMISSIS con sede in OMISSIS con codice fiscale OMISSIS come risultante dalle visure catastali e dal provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello stato (allegato alla presente perizia). Questo come confermato dal Certificato Notarile allegato alla procedura esecutiva.

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

Si informa che sull'atto di compravendita e sul verbale di pignoramento viene indicato il Foglio 4 (medesimo mappale e subalterno) il quale, tramite il riordino fondiario avvenuto in data 03.08.2021, ha

cambiato la numerazione divenendo Foglio 3. Situazione questa già correttamente indicata all'interno del decreto di trasferimento della proprietà dal sig. [REDACTED] al [REDACTED]

*Note generali:* - Si riporta l'informazione che pur essendo sempre [REDACTED] il soggetto attualmente debitore questo ha due codici fiscali differenti. Il primo legato all' [REDACTED] di OMISSIS con codice fiscale OMISSIS come indicato nel Verbale di Pignoramento, mentre il secondo legato al OMISSIS con sede in OMISSIS con codice fiscale OMISSIS come risultante dalle visure catastali e dal provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello stato (allegato alla presente perizia). Questo come confermato dal Certificato Notarile allegato alla procedura esecutiva.

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Alessandro Manzoni, 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

Note: Si riporta l'informazione che pur essendo sempre [REDACTED] il soggetto attualmente debitore questo ha due codici fiscali differenti. Il primo legato all' [REDACTED] di OMISSIS con codice fiscale OMISSIS come indicato nel Verbale di Pignoramento, mentre il secondo legato al OMISSIS con sede in OMISSIS con codice fiscale OMISSIS come risultante dalle visure catastali e dal provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello stato (allegato alla presente perizia). Questo come confermato dal Certificato Notarile allegato alla procedura esecutiva.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS n°38 a OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 3, particella 1413, subalterno 3, comune Boltiere, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., superficie 16 mq., rendita € 28,20

Derivante da: - Impianto meccanografico del OMISSIS; - Classamento automatico del OMISSIS in atti dal OMISSIS (n. OMISSIS); - Variazione del OMISSIS variazione del quadro tariffario; - Variazione del OMISSIS - inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione identificativi per allineamento mappe del OMISSIS in atti dal OMISSIS - variazione identificativo per riordino fondiario (n.OMISSIS)

Confini: confini appartamento per contorno in senso orario partendo da nord: su cortile interno e sub 1 (bcnc), altra u.i. (non oggetto della presente perizia); altra u.i. (non oggetto della presente perizia); altra u.i. (non oggetto della presente perizia).

Note: - Si fa presente che sull'atto notarile (Dott. OMISSIS) risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 1, Particella 1413, Subalterno 3, Categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., rendita Lire 54.600 che, successivamente, in data OMISSIS per riordino fondiario in atti OMISSIS n. OMISSIS l'identificativo catastale è divenuto il seguente: Foglio 3, Particella 1413, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq., Sup. Cat. 16 mq., Rendita 28,20 € mantenendo sempre il medesimo edificio oggetto di pignoramento. - Si riporta l'informazione che pur essendo sempre [REDACTED] il soggetto attualmente debitore questo ha due codici fiscali differenti. Il primo legato all' [REDACTED] di OMISSIS con codice fiscale OMISSIS come indicato nel Verbale di Pignoramento, mentre il secondo legato al OMISSIS con sede in OMISSIS con codice fiscale OMISSIS come risultante dalle visure catastali e dal provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello stato (allegato alla presente perizia). Questo come confermato dal Certificato Notarile allegato alla procedura esecutiva.

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

Si informa che sull'atto di compravendita e sul verbale di pignoramento viene indicato il Foglio 1 (medesimo mappale e subalterno) il quale, tramite il riordino fondiario avvenuto in data 03.08.2021, ha cambiato la numerazione divenendo Foglio 3. Situazione questa già correttamente indicata all'interno del decreto di trasferimento della proprietà dal sig. [REDACTED] al [REDACTED]

*Note generali:* - Si riporta l'informazione che pur essendo sempre [REDACTED] il soggetto attualmente debitore questo ha due codici fiscali differenti. Il primo legato all' [REDACTED] di

*OMISSIS con codice fiscale OMISSIS come indicato nel Verbale di Pignoramento, mentre il secondo legato al OMISSIS con sede in OMISSIS con codice fiscale OMISSIS come risultante dalle visure catastali e dal provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello stato (allegato alla presente perizia). Questo come confermato dal Certificato Notarile allegato alla procedura esecutiva.*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale nel centro del Comune di OMISSIS, con buone aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale.

**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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (Buono), Polizia Locale (Buono), Farmacia (Buono), Scuole (Buono), Banca (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo e Treviglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 1,0 km, Aeroporto di Orio al Serio 17,0 km, Autostrada A4 ingresso Capriate San Gervasio 6,0 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento e cantina**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento e cantina siti in OMISSIS, (Bg) in Via Alessandro Manzoni, 6 con accesso pedonale e carrale in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale, e con secondo accesso carrale posto all'inizio della via Colleoni senza numerazione civica.

L'alloggio posto al piano terzo ed ultimo del complesso immobiliare (senza ascensore) con accesso, tramite la scala condominiale, è un quadrilocale con soggiorno/cucina, un bagno e tre camere ed un disimpegno. Il tutto confina su tre lati con l'esterno ed il quarto con il vano scala condominiale ed una porzione con altra U.I., non oggetto della presente stima. E' inoltre dotato di un balcone con accesso dal soggiorno/cucina e di una cantina posta la piano seminterrato. Il complesso oggetto di perizia ha una superficie complessiva di circa mq. 81,26 (appartamento) con altezza interna di 2,78 mt., di circa mq. 3,30 (balcone) e di circa 15,50 (cantina) con altezza interna di 2,60 mt.

Lo stato di conservazione dell'edificio si presenta discreto, ma necessita di alcuni interventi per il miglioramento estetico e funzionale. In diverse stanze, l'intonaco presenta danni, visibili principalmente sotto forma di crepe o scrostature. Tali difetti sembrano limitati alla parte superficiale. Si rende necessario un intervento di ripristino dell'intonaco e successiva ritinteggiatura per restituire un aspetto uniforme e decoroso all'immobile. Si segnala inoltre la mancanza di alcune porte interne e quelle presenti sono di antica fattura.

Superficie complessiva di circa mq **100,06**

E' posto al piano: 3 ed ultimo piano

L'edificio è stato costruito nel: 1953

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

## Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ad anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gress</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Gress</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>

<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
----------------	---

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1953
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	discreto
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1953
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	si ritiene che la caldaia sia stata sostituita negli ultimi 15 anni
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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







Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

L'unità immobiliare autorimessa è posta al piano terra con accesso pedonale e carrabile, dal cortile interno in comune con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso condominiale. Gli accessi carrabili sono posizionati in via Alessandro Manzoni n° 6 e la laterale via Colleoni sn. Il locale è composto dal unico spazio di superficie complessiva di mq. 16,78 circa (autorimessa) con altezza interna netta di 2,45 mt.

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45 mt.

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>guaina bituminosa</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>parete in c.a.</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>

	conformità: <b>non a norma</b>
--	--------------------------------

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1978
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alessandro Manzoni, 6**

**Numero pratica: 23**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di nuova palazzina per abitazioni dei lavoratori

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/01/1953 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/01/1953 al n. di prot.

NOTE: Si informa che sull'intestazione del fascicolo comunale vengono riportare le seguenti informazioni: - rilascio autorizzazione di costruire il OMISSIS; - rilascio autorizzazione di abitabilità il OMISSIS Detti documenti non erano presenti nel fascicolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento e cantina

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Alessandro Manzoni, 6**

**Numero pratica: 78**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di nuova autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/01/1978 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione da Parte del Sindaco, in data OMISSIS, dell'autorizzazione all'edificazione delle autorimesse

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alessandro Manzoni, 6**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda l'appartamento: - diversa altezza interna; - il balcone leggermente più stretto ma più profondo di quanto autorizzato; - presenza di pilastri perimetrali nella stanza della cucina/soggiorno e nel bagno. Si segnala che le finestre sono state realizzate leggermente più strette rispetto a quanto si possa misurare sul progetto approvato, pertanto la stanza, posta a lato della cucina non potrà essere considerata come camera ma come ripostiglio/studio. Questa precisazione viene indicata in quanto, allo stato attuale, non sussistono le condizioni di aerazione minime di legge oggi in vigore. Per quanto riguarda la cantina: - diversa altezza interna; - non è stata rilevata la nicchia, sulla parete a destra dell'ingresso, come indica-

to in progetto.

Regolarizzabili mediante: Si dovrà procedere con la SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Per quanto riguarda l'appartamento: - diversa altezza interna; - il balcone leggermente più stretto ma più profondo di quanto autorizzato; - presenza di pilastri perimetrali nella stanza della cucina/soggiorno e nel bagno. Si segnala che le finestre sono state realizzate leggermente più strette rispetto a quanto si possa misurare sul progetto approvato, pertanto la stanza, posta a lato della cucina non potrà essere considerata come camera ma come ripostiglio/studio. Questa precisazione viene indicata in quanto, allo stato attuale, non sussistono le condizioni di aerazione minime di legge oggi in vigore. Per quanto riguarda la cantina: - diversa altezza interna; - non è stata rilevata la nicchia, sulla parete a destra dell'ingresso, come indicato in progetto.

Oneri di regolarizzazione	
presentazione della SCIA in Sanatoria comprensiva di spese professionali si stima	€ 1.500,00
Sanzione amministrativa di stima	€ 1.050,00
<b>Totale oneri: € 2.550,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta depositata la pratica in sanatoria si potrà dichiarare la conformità edilizia.

#### Identificativo corpo: Autorimessa.

##### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Alessandro Manzoni, 6

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa altezza interna e dimensioni maggiori in larghezza rispetto all'autorizzato

Regolarizzabili mediante: Si dovrà procedere con la SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: - diversa altezza interna e dimensioni maggiori in larghezza rispetto all'autorizzato

Oneri di regolarizzazione	
presentazione della SCIA in Sanatoria comprensiva di spese professionali si stima	€ 1.500,00
Sanzione amministrativa di stima	€ 1.050,00
<b>Totale oneri: € 2.550,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta depositata la pratica in sanatoria si potrà dichiarare la conformità edilizia.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

#### Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

##### Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alessandro Manzoni, 6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 11 in data 22.04.2024 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 in data 03.07.2024
Zona omogenea:	R2 - residenziali esistenti (art.12)
Norme tecniche di attuazione:	Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nella zona R2. In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso di dette aree è residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In caso di demolizione e ricostruzione sono confermate la SLP e la SC esistenti alla data di adozione del PGT anche se superiori ai parametri edificatori di zona. Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori: Df : mq/mq 0,45 elevabili a 0,50 con l'utilizzo di diritti edificato-

	ri di cui all'articolo 17 del Piano dei Servizi; R : 40%; H : m 12; Sp : 25% della superficie fondiaria in caso di nuova costruzione Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona; l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere m 0,60.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	verbale di conferenza n. 2 in data 26.02.2024 pubblicato sul B.U.R.L. in data 09.07.2024
Zona omogenea:	R2 - residenziali esistenti (art.12)
Norme tecniche di attuazione:	Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nella zona R2. In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso di dette aree è residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In caso di demolizione e ricostruzione sono confermate la SLP e la SC esistenti alla data di adozione del PGT anche se superiori ai parametri edificatori di zona. Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori: Df : mq/mq 0,45 elevabili a 0,50 con l'utilizzo di diritti edificatori di cui all'articolo 17 del Piano dei Servizi; R : 40%; H : m 12; Sp : 25% della superficie fondiaria in caso di nuova costruzione Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona; l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere m 0,60.
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.

#### Identificativo corpo: Autorimessa.

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Alessandro Manzoni, 6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 11 in data 22.04.2024 pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 in data 03.07.2024
Zona omogenea:	R2 - residenziali esistenti (art.12)
Norme tecniche di attuazione:	Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nella zona R2. In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso di dette aree è residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In caso di demolizione e ricostruzione sono confermate la SLP e la SC esistenti alla data di adozione del PGT anche se superiori ai parametri edificatori di zona. Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori: Df : mq/mq 0,45 elevabili a 0,50 con l'utilizzo di diritti edificatori di cui all'articolo 17 del Piano dei Servizi; R : 40%; H : m 12; Sp : 25% della superficie fondiaria in caso di nuova costruzione Le norme re-

	gionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona; l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere m 0,60.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	verbale di conferenza n. 2 in data 26.02.2024 pubblicato sul B.U.R.L. in data 09.07.2024
Zona omogenea:	R2 - residenziali esistenti (art.12)
Norme tecniche di attuazione:	Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nella zona R2. In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso di dette aree è residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In caso di demolizione e ricostruzione sono confermate la SLP e la SC esistenti alla data di adozione del PGT anche se superiori ai parametri edificatori di zona. Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori: Df : mq/mq 0,45 elevabili a 0,50 con l'utilizzo di diritti edificatori di cui all'articolo 17 del Piano dei Servizi; R : 40%; H : m 12; Sp : 25% della superficie fondiaria in caso di nuova costruzione Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona; l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere m 0,60.
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: Appartamento e cantina.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Alessandro Manzoni, 6**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - l'altezza interna netta è di 2,78 mt. e non 2,80 mt (come indicato), manca la rappresentazione di alcune pilastrature interne e della finestra del bagno.

Regolarizzabili mediante: predisposizione dell'aggiornamento catastale DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: - l'altezza interna netta è di 2,78 mt. e non 2,80 mt (come indicato), manca la rappresentazione di alcune pilastrature interne e della finestra del bagno.

Note: Le spese di regolarizzazione catastali sono parte integrante dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU

Informazioni in merito alla conformità catastale: In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha depositato presso l'agenzia del Territorio di Bergamo ed ottenuto l'aggiornamento catastale.

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Alessandro Manzoni, 6**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - l'altezza interna netta è di 2,45 mt. e non 2,50 mt (come indicato).

Regolarizzabili mediante: predisposizione dell'aggiornamento catastale DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: - l'altezza interna netta è di 2,45 mt. e non 2,50 mt (come indicato).

Note: Le spese di regolarizzazione catastali sono parte integrante dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU

Informazioni in merito alla conformità catastale: In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha depositato presso l'agenzia del Territorio di Bergamo l'aggiornamento catastale ed è in attesa di ricevere la conferma di registrazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 14/06/2024**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per completezza di informazione si allega anche l'atto rogato dal Dott. OMISSIS in data OMISSIS al repertorio n. OMISSIS e raccolta n. OMISSIS. Registrato a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS. Detto atto è stato rintracciato ed allegato alla perizia di stima in quanto richiamato dall'atto del dott. Notaio OMISSIS in merito a patti speciali di servitù di passaggio pedonale e carrale, in favore di tutti i condomini

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/06/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello stato; registrato a 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento e cantina

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 14/06/2024**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per completezza di informazione si allega anche l'atto rogato dal Dott. OMISSIS in data OMISSIS al repertorio n. OMISSIS e raccolta n. OMISSIS. Registrato a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS. Detto atto è stato rintracciato ed allegato alla perizia di stima in quanto richiamato dall'atto del dott. Notaio OMISSIS in merito a patti speciali di servitù di passaggio pedonale e carrale, in favore di tutti i condomini

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/06/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello stato; registrato a 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 22/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/05/2025 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca ipoteca in rinnovazione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Bergamo in data 13/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo

in data 09/08/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 122.400,28; Importo capitale: € 81.600,19.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruoli esattoriali ex art.77 DPR 29.09.73 n.602; Registrato a Bergamo in data 27/05/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/05/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.486,34; Importo capitale: € 1.088,23; Note: Annotazione presentata il OMISSIS Servizio di P.I. OMISSIS Registro Particolare n. OMISSIS Registro Generale n. OMISSIS Tipo atto: 0803 - Cancellazione Totale.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Bergamo in data 13/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 237.000.000; Importo capitale: L. 158.000.000; Note: Refttifica: Iscrizione presentata il OMISSIS Servizio P.I. di OMISSIS Registro Particolare n. OMISSIS Registro Generale n. OMISSIS - Tipo atto: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento e cantina

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 22/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/05/2025 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca ipoteca in rinnovazione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Bergamo in data 13/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/08/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 122.400,28; Importo capitale: € 81.600,19.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruoli esattoriali ex art.77 DPR 29.09.73 n.602; Registrato a Bergamo in data 27/05/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/05/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.486,34; Importo capitale: € 1.088,23; Note: Annotazione presentata il OMISSIS Servizio di P.I. OMISSIS Registro Particolare n. OMISSIS Registro Generale n. OMISSIS Tipo atto: 0803 - Cancellazione Totale.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Bergamo in data 13/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 237.000.000; Importo capitale: L. 158.000.000; Note: Refttifica: Iscrizione presentata il OMISSIS Servizio P.I. di OMISSIS Registro Particolare n. OMISSIS Registro Generale n. OMISSIS - Tipo atto: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**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 e cantina

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Boltiere (BG), via Alessandro Manzoni, 6**  
Nessuno

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Boltiere (BG), via Alessandro Manzoni, 6**  
Nessuno

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Boltiere (BG), via Alessandro Manzoni, 6**

**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:** nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**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:** nessuno

**Identificativo corpo: Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Boltiere (BG), via Alessandro Manzoni, 6**

**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:** nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**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:** nessuno

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento e cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	81,26	1,00	81,26
Balcone	sup lorda di pavimento	3,30	0,33	1,09
Cantina	sup lorda di pavimento	15,50	0,33	5,12
		<b>100,06</b>		<b>87,46</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.

**Identificativo corpo:** Autorimessa

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la distribuzione interna degli spazi, dell'ossatura strutturale e la tipologia impiantistica del bene non si ritiene possibile effettuare una comoda divisibilità.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento e cantina**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Boltiere (BG), via Alessandro Manzoni, 6**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Si informa che il sig. OMISSIS è stato autorizzato provvisoriamente ad occupare gli immobili pignorati, previo il pagamento di una indennità mensile.

**Identificativo corpo: Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Boltiere (BG), via Alessandro Manzoni, 6**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Si informa che il sig. OMISSIS è stato autorizzato provvisoriamente ad occupare gli immobili pignorati, previo il pagamento di una indennità mensile.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona centrale con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato discreto.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Listino dei Prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Appartamento e cantina. Abitazione di tipo popolare [A4] Boltiere (BG), via Alessandro Manzoni, 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.723,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	81,26	€ 900,00	€ 73.134,00
Balcone	1,09	€ 900,00	€ 981,00
Cantina	5,12	€ 900,00	€ 4.608,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.723,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 78.723,00</b>
Valore corpo			€ 78.723,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.723,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.723,00

#### **Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Boltiere (BG), via Alessandro Manzoni, 6**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 15.000,00</b>
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e cantina	Abitazione di tipo popolare [A4]	87,46	€ 78.723,00	€ 78.723,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 14.058,45

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.100,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 74.564,55  
Valore diritto e quota € 74.564,55

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **74.564,55**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

**Allegati**

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Visura catastale storica per immobile (all. 2-3)
- Visure ipotecarie (all. 4-5-6-7)
- Atti di provenienza (all. 8-9-10)
- Aggiornamento catastale DOCFA - Appartamento e cantina (all.11)
- Planimetria catastale Autorimessa (all.12)
- Estratto mappa catastale (all.13)
- Permessi Comunali appartamento e cantina (all.14)
- Permessi Comunali autorimessa (all.15)
- Planimetria stato riscontrato, autorizzato e confronto (all.16-17)

Bergamo, lì 15-09-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cristian Perletti**



CRISTIAN  
PERLETTI  
ORDINE  
BERGAMO  
N° 2954  
ARCHITETTO