

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 265/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Beni immobili in Comune di Ardesio via Locatelli n.11

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi

Codice fiscale: OMISSIS

Partita IVA: OMISSIS

Studio in: OMISSIS

Telefono: OMISSIS

Fax: OMISSIS

Email: milesi.viviana.arch@gmail.com

Pec: vivianamilesi@archiworldpec.it

Beni in **Ardesio (BG)**
Località/Frazione
via Locatelli n.11

INDICE

Lotto: 001

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

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: B.....	13
2. DESCRIZIONE.....	13
DESCRIZIONE GENERALE	13
Corpo: B.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE.....	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	16
Corpo: B.....	16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	16
Corpo: B.....	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: B.....	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo:	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	18
Corpo: B.....	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: B.....	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	19
Criterio di stima.....	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto	20

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2026 alle 10:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi

Data nomina: 04-09-2025

Data giuramento: 06-09-2025

Data sopralluogo: 22-09-2025

Cronologia operazioni peritali:

Data Ispezione catastale 11-09-2025

Data Ricerca cartacea presso l'UTE 06-10-2025

Data Ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 06-10-2025

Richiesta di accesso agli atti Comune di Ardesio prot.6242 del 12-09-2025

Restituzione/visione pratiche edilizie Ufficio tecnico comunale 19-09-2025, 29-09-2025, 31-10-2025.

Richiesta proroga in data 04-11-2025 Nuova udienza in data 15-01-2026

Rilievo architettonico eseguito in data 12-11-2025

Data Pratica DOCFA di variazione catastale mappale 2842 sub.2 protocollo del 09-12-2025

Data Ricevuta di avvenuta variazione catastale 10-12-2025

Data Pratica DOCFA di variazione catastale mappale 2842 sub.4 protocollo del 09-12-2025

Data Ricevuta di avvenuta variazione catastale 10-12-2025

Beni in **Ardesio (BG)**
via Locatelli n.11

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Locatelli n.11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a ARDESIO il OMISSIS,
foglio AR 12, particella 2482, subalterno 2, indirizzo via Locatelli n.11, piano PS1-T, comune Ardesio, categoria A/3, classe 1, consistenza 5.0 vani, superficie mq 96, rendita € € 198,84

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. OMISSIS registrato in data OMISSIS - DEN SUCCESS IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. OMISSIS - Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): con riferimento all'atto notarile non sono indicati i millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Bcnc sub.1 cortile comune antistante la strada comunale; a.u.i. sub.3; terrapieno; b.c.n.c. sub.1 locale caldaia.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a ARDESIO il OMISSIS,
foglio AR 12, particella 2482, subalterno 6, indirizzo via Locatelli n.11, piano PS1, comune Ardesio, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, superficie mq 13, rendita € € 24,84

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. OMISSIS registrato in data OMISSIS - DEN SUCCESS IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. OMISSIS - Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): con riferimento all'atto notarile non sono indicati i millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Bcnc sub.1 cortile comune; terrapieno per due lati e a.u.i. sub.7 autorimessa.

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

La corrispondenza iniziale dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento è corretta.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato e farmacia (buona), Ufficio postale e Banca (buona), Scuola Infanzia e Scuola media (buona), Centro Sportivo comunale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Clusone km 5.8; Albino 25 km; Sondrio km 26; Bergamo km 33.

Attrazioni paesaggistiche: Sito nelle Prealpi Orobie dell'Alta Valle Seriana, il territorio è caratterizzato da un paesaggio naturale con montagne, valli e boschi che offrono varie opportunità per attività all'aperto.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Giorgio Martire; Santuario d'arte barocca della Madonna delle Grazie; Sacello di San Rocco con affreschi '400; Borgo di Cacciamali antiche mura di pietra.

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea S60a e S60b per Bergamo capolinea e fermata a m 500

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

In palazzina residenziale sita al civico n.11 della via Locatelli, con buona posizione ed esposizione, costituita da tre abitazioni oltre accessori tutti con accesso esterno indipendente e percorsi dedicati atti a superare in modo ottimale i dislivelli e l'irregolarità del terreno posto in pendenza, direttamente prospiciente la strada comunale e circondata da area condominiale parte lastricata e parte a giardino, è ubicato l'appartamento in oggetto identificato al mappale 2482 sub.2 sito al piano sottostrada e piano terra.

L'appartamento ha accesso indipendente si sviluppa su due piani ed è composto:

- dalla zona giorno al piano sottostrada con bussola d'ingresso, soggiorno, piccola cucina, vano scala interno, disimpegno e due locali ciechi: bagno/lavanderia e ripostiglio/cantina;
- dalla zona notte al piano terra con disimpegno, un locale guardaroba, una OMISSIS da letto con balcone e un servizio igienico. Il balcone della OMISSIS da letto è di pertinenza esclusiva ma si precisa che un lato è privo di barriera ed è aperto su altro piano lastricato.

Superficie complessiva di circa mq **96,79**

E' posto al piano: PS1-PT

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2482 sub.2; ha un'altezza utile interna di circa m. h.2.32 (sotto travetti) e m. h.2.75 per il piano S1; m. h.2.35 per il piano T.

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. 1 (sottostrada)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: In generale la palazzina residenziale realizzata nei primi anni '70 con successivi interventi di ristrutturazione edilizia si presenta in buono stato. In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione, è ipotizzabile una insufficienza nel comportamento antisismico e nell'isolamento termoacustico in relazione alla più recente normativa vigente.

L'appartamento in oggetto ha mantenuto le caratteristiche di finitura e l'impianto tipologico degli anni di costruzione.

Le fotografie in allegato descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere sia della palazzina residenziale che del compendio immobiliare in oggetto.

Varie

La palazzina residenziale ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni: a travi rovesce in conglomerato cementizio, dirette di tipo continuo sia per il perimetro che la struttura di spina, parzialmente armato per i muri portanti delle scale e a platea in cemento armato per la parte poggiante alla parete collinare.

Struttura verticale: formata da muri in getto contro-terra e da pilastri gettati in opera.

Struttura orizzontale: travi in conglomerato cementizio armato a vista e in spessore di solaio gettati in opera.

Tamponamenti perimetrali in latero cemento. Tutte le scale e balconi in c.a. incastrati a sbalzo nei muri di ambito.

Il tetto è di legno con copertura in coppi.

FINITURE INTERNE APPARTAMENTO PS1-PT

Pavimenti: P.S1 bussola d'ingresso in serizzo; soggiorno e cucina, ceramica dim.31x23 colore marrone; bagno/lavanderia e ripostiglio/cantina, ceramica dim.10x10. P.T. OMISSIS da letto e cameretta/guardaroba, parquet a listelli; servizio igienico, ceramica

dim.25x20.

Rivestimenti: P.S1 cucina, ceramica dim.20x20 H.200 colore bianco; bagno/lavanderia, su tutte le pareti ceramica dim.15x15 H.195 colore bianco con inserti floreali. Alcune pareti del soggiorno e il vano scala sono perlineate. P.T. servizio igienico, ceramica dim.25x20 H.200 posata in verticale; tutte le pareti e il soffitto del disimpegno, OMISSIS da letto e cameretta/guardaroba sono perlineate.

Zoccolino: prevalentemente di legno.

Balcone: pavimento in serizzo colore grigio; soglie in pietra; zoccolino in ceramica; parapetto con struttura in ferro verniciato e barriera con listelli di legno.

Serramenti interni: porte legno con inserto centrale di vetro.

Serramenti esterni: in legno con vetro termoisolante; oscuramento con antoni di legno e soglie in pietra.

Bagno/lavanderia P.S1: sono posti vaschetta lavanderia, lavatrice, vaso, bidet e doccia, tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate. Servizio igienico P.T.: sono presenti lavabo, vaso, bidet e vasca piccola, tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate.

Intonaci: civile tinteggiato per alcune pareti e soffitti, la maggior parte delle pareti e del soffitto sono perlineate precisando che il soffitto del P.S1 è di legno con travetti a vista.

Riscaldamento: a metano con caldaia sita nel locale tecnico/caldaia condominiale; trattasi di un vano esterno condominiale posto tra l'appartamento e le autorimesse.

Impianti: sono presenti tutti gli impianti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1986 (istanza condono edilizio)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	metano
<i>Stato impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1986 (istanza condono edilizio)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 336/1972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/09/1972 al n. di prot. 2378

Rilascio in data 09/12/0197 al n. di prot. 2378

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Inizio lavori in data 27-12-1974. Fine lavori in data 26-12-1976.

Numero pratica: OM18/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuove autorimesse interrate

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/07/1983 al n. di prot. 2493

Rilascio in data 20/09/1983 al n. di prot. 2493

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: C/1974/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: sopralzo e ampliamento edificio residenziale e realizzazione nuovi box

Oggetto: opere abusive

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1993 al n. di prot. 1292

NOTE: CONCESSIONE IN SANATORIA inerente opere in difformità alla Licenza Edilizia n.336/1972 riguardanti: Appartamento Piano seminterrato-piano terra e Piano 1°; Sopralzo piano sottotetto per nuovo appartamento identificato alla particella 2482 sub.4. Realizzazione di due autorimesse identificate alle particelle 2482 sub.6-7

Numero pratica: C/176/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: modifica destinazione P. Seminterrato e P. Primo

Oggetto: opere abusive

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1993 al n. di prot. 1292

NOTE: Cambio di destinazione d'uso inerente l'appartamento alla particella 2482 sub.2

Numero pratica: 15/1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/1997 al n. di prot. 1563

Rilascio in data 14/06/1997 al n. di prot. 1563

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Comunicazione inizio lavori in data 25-06-1997. Comunicazione di fine lavori in data 23-06-1999.

L'intervento riguarda la modifica di accesso carrabile e pedonale sulla S.P. n.52 e la ristrutturazione interna dell'appartamento sito al piano primo (non oggetto della perizia di stima).

Numero pratica: 15VAR1/1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ad uso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/10/1998 al n. di prot. 5127

Rilascio in data 23/01/1999 al n. di prot. 5127

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Comunicazione di fine lavori in data 23-06-1999 e Nulla osta della Provincia di Bergamo del 19.11.1999 prot.n.97116 per accessi sulla S.P. n.52 - Ardesio

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Locatelli n.11

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Locatelli n.11

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 05-06-2025
Zona omogenea:	Residenziali Consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 4.11 - Ambiti residenziali consolidati - Classe 1
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,25 mq/mq

Altezza massima ammessa:	non superiore a 9,00 m o altezza esistente prima dell'intervento edilizio
Altro:	Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopralzo, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica. Destinazioni d'uso ammesse: come definite dal comma 2 dell'art. 4.10 "Ambiti residenziali consolidati - Norme comuni".

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Locatelli n.11

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

Note: Si dichiara la conformità catastale a seguito di avventa variazione catastale.

E' stata presentata all'UTE Variazione Catastale per esatta rappresentazione grafica in quanto la planimetria catastale giacente in Banca Dati rappresentava la seguente irregolarità: il locale caldaia era rappresentato come bene esclusivo della particella 2842 sub.2, di fatto è un bcnc -bene comune non censibile- come riportato nell'atto di provenienza Rep. n.108629 del 28-06-1993 notaio Giuliana Quarti e nell'elaborato planimetrico accertamento della proprietà urbana elenco dei subalterni assegnati del N.C.E.U., entrambi allegati alla perizia di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi.

In forza di donazione accettata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si rileva che non è stato possibile visionare la Denuncia di Successione -DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. OMISSIS registrato in data OMISSIS - DEN SUCCESS IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. OMISSIS - Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS- la ricerca è stata eseguita presso la Conservatoria, lo studio del notaio OMISSIS e l'Ufficio Tributi del Comune di Ardesio.

Si allega Atto di Donazione del notaio OMISSIS Rep n.OMISSIS del OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 07/08/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/08/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 07/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/07/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ardesio (BG), via Locatelli n.11

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico e affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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:

Come dichiarato dall'esecutato signor OMISSIS non sono presenti spese condominiali.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Con riferimento all'atto notarile non sono indicati i millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- Gli appartamenti e gli accessori alla residenza hanno tutti l'accesso esterno con percorsi e scale indipendenti; in merito all'accessibilità è consentito l'accesso alle pertinenze del piano sottostrada, mentre non risultano essere presenti percorsi esclusivi e/o accessori dedicati a persone con disabilità motorie o sensoriali.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono presenti dotazioni condominiali e/o particolari vincoli.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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 sono state rilevate cause in corso o la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, comprensiva se presenti delle pertinenze, è stata ricavata dal rilievo architettonico eseguito per la redazione delle planimetrie catastali comparata con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Ardesio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P.S1-P.T.	sup lorda di pavimento	93,43	1,00	93,43
balcone P.T.	sup lorda di pavimento	3,36	0,33	1,11
		96,79		94,54

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Accessori:

A 1. Box	Identificato al n. 2482 sub.6 Posto al piano PS1 Composto da un unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 13 m ² Destinazione urbanistica: residenziale
-------------	--

	Valore a corpo: € 15000 Note: L'autorimessa è un manufatto edilizio costituito da due autorimesse poste alla quota del cortile antistante la strada comunale con copertura piana parte a giardino e parte lastricata. Si rileva che non vi sono pareti divisorie tra le due autorimesse e che entrambe hanno un proprio accesso costituito da due porte a battente in ferro e vetro; il pavimento è in battuto di cemento; le pareti sono intonacate con cemento a vista ed è presente l'impianto elettrico. In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia e urbanistica, alla proprietà e ai vincoli e oneri giuridici si fa riferimento a quanto descritto nei punti 3-4-5-6-7 della relazione di stima.
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura delle unità immobiliari non è consigliata una divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si allega Certificato di Residenza della signora OMISSIS (mamma dell'esecutato) che occupa l'appartamento in oggetto.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate nei documenti consultati, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità simili.

Per la valutazione dei beni immobili si considera la tipologia e la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'ubicazione e il contesto urbano.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizione, verificato con le Agenzie Immobiliari della zona, il Listino Immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Ardesio.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare.

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

Quotazioni mercato immobiliare novembre 2025: valore medio euro 943,00 al metro quadro.

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE Abitazioni civili con stato conservativo normale valore di mercato (€/mq) min € 900 max € 1.200. Ville e Villini con stato conservativo normale min 1.000 €/mq max 1.300 €/mq.

La zona riflette il mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Altre fonti di informazione:

Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia; altre pubblicazioni specializzate.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box
Ardesio (BG), via Locatelli n.11**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 99.267,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento P.S1-P.T.	93,43	€ 1.050,00	€ 98.101,50
balcone P.T.	1,11	€ 1.050,00	€ 1.165,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 99.267,00
Valore corpo			€ 99.267,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 114.267,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.267,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	94,54	€ 114.267,00	€ 114.267,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.426,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 102.840,30
Valore diritto e quota	€ 102.840,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 102.840,30
---	---------------------

Lotto: 002**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: B.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Locatelli n.11****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS nato a ARDESIO il OMISSIS,

foglio AR, 12, particella 2482, subalterno 4, indirizzo via Locatelli n.11, piano 2, comune Ardesio, categoria A/3, classe 1, consistenza 6.0 vani, superficie mq.100, rendita € € 238,60

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. OMISSIS registrato in data OMISSIS - DEN SUCCESS IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. OMISSIS - Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS.Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): con riferimento all'atto notarile non sono indicati i millesimi di proprietà di parti comuni.Confini: Quattro lati con affaccio su area condominiale.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS nato a ARDESIO il OMISSIS,

foglio AR 12, particella 2482, subalterno 7, indirizzo via Locatelli n.11, piano PS1, comune Ardesio, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, superficie mq 12, rendita € € 22,93

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. OMISSIS registrato in data OMISSIS - DEN SUCCESS IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. OMISSIS - Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS.Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con riferimento all'atto notarile non sono indicati i millesimi di proprietà di parti comuni.Confini: Bcnc sub.1 cortile comune; a.u.i. sub.6 autorimessa; terrapieno; bcnc sub.1 scala esterna.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

La corrispondenza iniziale dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento è corretta.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.**Servizi offerti dalla zona:** Negozi di vicinato e farmacia (buona), Ufficio postale e Banca (buona), Scuola Infanzia e Scuola media (buona), Centro Sportivo comunale (buona)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Clusone km 5.8; Albino 25 km; Sondrio km 26; Bergamo km 33.**Attrazioni paesaggistiche:** Sito nelle Prealpi Orobie dell'Alta Valle Seriana, il territorio è caratterizzato da un paesaggio naturale con montagne, valli e boschi che offrono varie opportunità per attività all'aperto.**Attrazioni storiche:** Chiesa parrocchiale di San Giorgio Martire; Santuario d'arte barocca della Madonna delle Grazie; Sacello di San Rocco con affreschi '400; Borgo di Cacciamali antiche mura di pietra.

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea S60a e S60b per Bergamo capolinea e fermata a m 500

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B**

In palazzina residenziale sita al civico n.11 della via Locatelli, con buona posizione ed esposizione, costituita da tre abitazioni oltre accessori tutti con accesso esterno indipendente al fine di superare in modo ottimale i dislivelli e l'irregolarità del terreno posto in pendenza, prospiciente la strada comunale e circondata da area condominiale parte lastricata e parte a giardino, è ubicato l'appartamento in oggetto identificato al mappale 2482 sub.4 sito al piano secondo (sottotetto).

L'appartamento con accesso indipendente è composto: ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, cucina, due camere da letto con accesso diretto dal soggiorno, servizio igienico, due ripostigli nel sottotetto di cui uno con accesso da una OMISSIS da letto e l'altro dal servizio igienico e area esclusiva (ex balcone) posta all'ingresso dell'appartamento.

Superficie complessiva di circa mq **143,14**

E' posto al piano: P.2°

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2482 sub.4; ha un'altezza utile interna di circa m. H media 2.30

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: In generale la palazzina residenziale realizzata negli anni '70 con successivi interventi di ristrutturazione si presenta in buono stato. In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione, è ipotizzabile una insufficienza nel comportamento antisismico e nell'isolamento termoacustico in relazione alla più recente normativa vigente.

L'appartamento in oggetto ha mantenuto le caratteristiche di finitura e l'impianto tipologico degli anni di costruzione.

Le fotografie in allegato descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere sia della palazzina residenziale che del compendio immobiliare in oggetto.

Varie

La palazzina residenziale ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni: a travi rovesce in conglomerato cementizio, dirette di tipo continuo sia per il perimetro che la struttura di spina, parzialmente armato per i muri portanti delle scale e a platea in cemento armato per la parte poggiante alla parete collinare.

Struttura verticale: formata da muri in getto contro-terra e da pilastri gettati in opera.

Struttura orizzontale: travi in conglomerato cementizio armato a vista e in spessore di solaio gettati in opera.

Tamponamenti perimetrali in latero cemento. Tutte le scale e balconi in c.a. incastrati a sbalzo nei muri di ambito.

Il tetto è di legno con copertura in coppi.

FINITURE INTERNE APPARTAMENTO P.2° (sottotetto)

Pavimenti: tutto l'appartamento in parquet; servizio igienico, ceramica dim.20x20 colore bianco e dim.10x10 colore nero; ripostigli in battuto di cemento liscio.

Rivestimenti: cucina solo le pareti attrezzate, ceramica dim.15x15 colore bianco; servizio igienico, ceramica dim.20x20 per tutta l'altezza delle pareti. Una parete dell'ingresso/disimpegno e una parete del soggiorno sono in piastrelle di pietra.

Zoccolino: di legno.

Balcone in ingresso: pavimento e zoccolino in pietra tipologia porfido; soglia in serizzo; parziale parapetto con struttura in ferro verniciato e barriera con listelli verticali di legno.

Serramenti interni: porte legno tamburato.

Serramenti esterni: in legno con vetro termoisolante; oscuramento con antoni di legno e soglie in pietra.

Servizio igienico: sono presenti lavabo, vaso, bidet e vasca, tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate.

Intonaci: civile tinteggiato per pareti e soffitti.

Riscaldamento: autonomo a metano.
Impianti: sono presenti tutti gli impianti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2013
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	metano
<i>Stato impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2013
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 336/1972**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/09/1972 al n. di prot. 2378

Rilascio in data 09/12/0197 al n. di prot. 2378

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Inizio lavori in data 27-12-1974. Fine lavori in data 26-12-1976.

Numero pratica: OM18/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuove autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/07/1983 al n. di prot. 2493

Rilascio in data 20/09/1983 al n. di prot. 2493

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: C/1974/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: sopralzo e ampliamento edificio residenziale e realizzazione nuovi box

Oggetto: opere abusive

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1993 al n. di prot. 1292

NOTE: CONCESSIONE IN SANATORIA inerente opere in diffomità alla Licenza Edilizia n.336/1972 riguardanti: Appartamento Piano seminterrato e Piano 1°; Sopralzo piano sottotetto per nuovo appartamento identificato alla particella 2482 sub.4. Realizzazione di due autorimesse identificate alle particelle 2482 sub.6-7

Numero pratica: C/176/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: modifica destinazione P. Seminterrato e P. Primo

Oggetto: opere abusive

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1993 al n. di prot. 1292

NOTE: Cambio di destinazione d'uso inerente appartamento alla particella 2482 sub.2

Numero pratica: 15/1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/1997 al n. di prot. 1563

Rilascio in data 14/06/1997 al n. di prot. 1563

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Comunicazione inizio lavori in data 25-06-1997. Comunicazione di fine lavori in data 23-06-1999.

L'intervento riguarda la modifica di accesso carrabile e pedonale sulla S.P. n.52 e la ristrutturazione interna dell'appartamento sito al piano primo (non oggetto della perizia di stima).

Numero pratica: 15VAR1/1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ad uso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/10/1998 al n. di prot. 5127

Rilascio in data 23/01/1999 al n. di prot. 5127

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Comunicazione di fine lavori in data 23-06-1999 e Nulla osta della Provincia di Bergamo del 19.11.1999 prot.n.97116 per accessi sulla S.P. n.52 - Ardesio

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: B.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Locatelli n.11**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna e nuovo lucernario posto in soggiorno.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione interna dell'appartamento; realizzazione di nuovo lucernario posto nel soggiorno (riferimento condono edilizio) e verifica dei rapporti aero-illuminanti RAI e delle aperture esistenti.

Oneri di regolarizzazione	
SANZIONE COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA	€ 2.500,00
SANZIONE SCIA IN SANATORIA	€ 1.000,00
DIRITTI DI SEGRETERIA per COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA	€ 250,00
DIRITTI DI SEGRETERIA SCIA in SANATORIA	€ 300,00
Totale oneri: € 4.050,00	

Note: La sanzione determinata per la domanda di Compatibilità Paesaggistica è indicativa poiché è in funzione della conformità relativa ai rapporti aero-illuminanti RAI, alle aperture esistenti e alle tolleranze da verificare in sede di deposito progettuale, consentite con il Decreto Salva Casa e il Regolamento d'Igiene Vigente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: B.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Locatelli n.11**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 05-06-2025
Zona omogenea:	Residenziali Consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 4.11 - Ambiti residenziali consolidati - Classe 1

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,25 mq/mq
Altezza massima ammessa:	non superiore a 9,00 m o altezza esistente prima dell'intervento edilizio
Altro:	Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopralzo, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica. Destinazioni d'uso ammesse: come definite dal comma 2 dell'art. 4.10 "Ambiti residenziali consolidati – Norme comuni".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: La conformità urbanistica è in relazione alla conformità edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Locatelli n.11

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

Note: Si dichiara la conformità catastale a seguito di avvenuta variazione catastale.

E' stata presentata all'UTE Variazione Catastale per esatta rappresentazione grafica in quanto la planimetria catastale giacente in Banca Dati rappresenta la seguente irregolarità: alla particella 2482 sub.4 non è stato rappresentato il balcone descritto come accessorio esclusivo nell'atto di provenienza Rep. n.108629 del 28-06-1993 notaio Giuliana Quarti allegato alla perizia di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi.

In forza di donazione accettata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si rileva che non è stato possibile visionare la Denuncia di Successione -DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. OMISSIS registrato in data OMISSIS - DEN SUCCESS IN MORTE DI OMISSIS Voltura n. OMISSIS - Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS- la ricerca è stata eseguita presso la Conservatoria, lo studio del notaio OMISSIS e l'Ufficio Tributi del Comune di Ardesio.

Si allega Atto di Donazione del notaio OMISSIS Rep n.OMISSIS del OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 07/08/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/08/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 07/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/07/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ardesio (BG), via Locatelli n.11

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico e affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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:

Come dichiarato dall'esecutato signor OMISSIS non sono presenti spese condominiali.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Con riferimento all'atto notarile non sono indicati i millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- Gli appartamenti e gli accessori alla residenza hanno tutti l'accesso esterno con percorsi e scale indipendenti, in merito all'accessibilità è consentito l'accesso alle pertinenze del piano sottostrada, mentre non risultano essere presenti percorsi esclusivi e/o accessori dedicati a persone con disabilità motorie o sensoriali

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono presenti dotazioni condominiali e/o particolari vincoli.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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 sono state rilevate cause in corso o la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, comprensiva se presenti delle pertinenze, è stata ricavata dal rilievo architettonico eseguito per la redazione delle planimetrie catastali comparata con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Ardesio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P.2° sottotetto	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
pertinenza all'ingresso	sup lorda di pavimento	3,76	0,33	1,24
ripostigli sottotetto	sup lorda di pavimento	37,38	0,10	3,74
		143,14		106,98

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Accessori:

B 1. Box	Identificato al n. 2482 sub.7 Posto al piano PS1 Composto da un unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 12 m² Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 15000 Note: L'autorimessa è un manufatto edilizio costituito da due autorimesse poste alla quota del cortile antistante la strada comunale con copertura piana parte a giardino e parte lastricata. Si rileva che non vi sono pareti divisorie tra le due autorimesse e che entrambe hanno il proprio accesso costituito da due porte a battente in ferro e vetro; il pavimento è in battuto di cemento; le pareti sono intonacate con cemento a vista ed è presente l'impianto elettrico. In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia e urbanistica, alla proprietà e ai vincoli e oneri giuridici si fa riferimento a quanto descritto nei punti 3-4-5-6-7 della relazione di stima.
-------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura delle unità immobiliari non è consigliabile una divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate nei documenti consultati, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità similari.

Per la valutazione dei beni immobili si considera la tipologia e la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'ubicazione e il contesto urbano.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizione, verificato con le Agenzie Immobiliari della zona, il Listino Immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Ardesio.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Quotazioni mercato immobiliare novembre 2025: valore medio euro 943,00 al metro quadro.
OMI AGENZIA DELLE ENTRATE Abitazioni civili con stato conservativo normale valore di mercato (€/mq)
min € 900 max € 1.200. Ville e Villini con stato conservativo normale min 1.000 €/mq max 1.300 €/mq.
La zona riflette il mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Altre fonti di informazione:

Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia; altre pubblicazioni specializzate.

12.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Ardesio (BG), via Locatelli n.11

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 139.074,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento P.2° sot-totetto	102,00	€ 1.300,00	€ 132.600,00
pertinenza all'ingresso	1,24	€ 1.300,00	€ 1.612,00
ripostigli sottotetto	3,74	€ 1.300,00	€ 4.862,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 139.074,00
Valore corpo			€ 139.074,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 154.074,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 154.074,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	106,98	€ 154.074,00	€ 154.074,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 15.407,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.050,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 134.616,60

Valore diritto e quota € 134.616,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 134.616,60

Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Scheda catastale appartamento mappale 2482 sub.2 del 09-12-2025
- Scheda catastale appartamento mappale 2482 sub.4 del 09-12-2025
- Scheda catastale autorimessa mappale 2482 sub.6
- Scheda catastale autorimessa mappale 2482 sub.7

-Elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria Condonò/174/1986 del 29-03-1986 prot.1292 per sopralzo e ampliamento edificio residenziale e nuove autorimesse e alla Concessione in Sanatoria Condonò/176/1986 del 29-03-1986 prot.1292 per modifica destinazione d'uso P. Seminterrato e P.1°

13-12-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Viviana Milesi