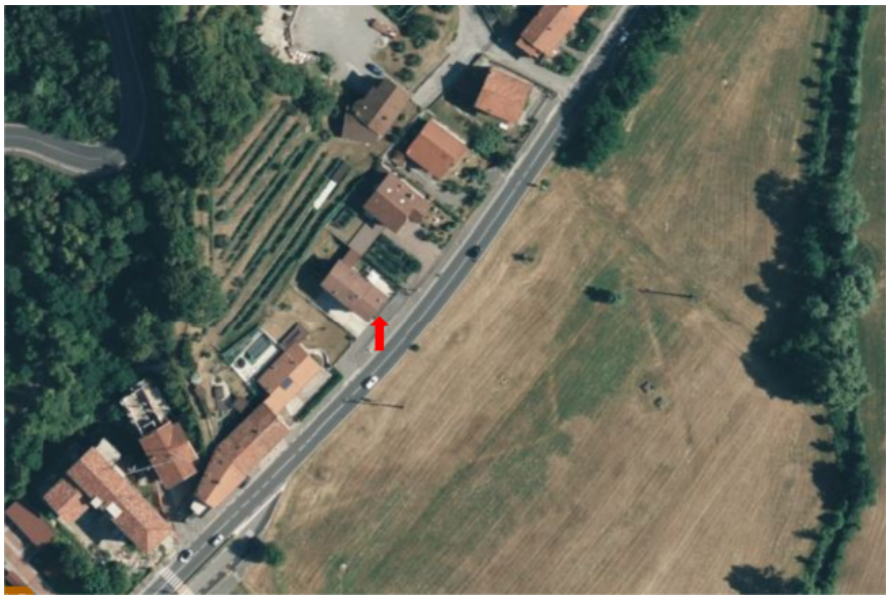
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 408/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi
Codice fiscale: TRSGMN67E41A794U
Studio in: via Santa Caterina 60 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231743
Email: germana.trussardi@libero.it
Pec: germana.trussardi@archiworldpec.it

Beni in **Costa Volpino (BG)**
Località/Frazione
Via Roma 43

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Corpo: A 5
Corpo: B 5
2. DESCRIZIONE 6
DESCRIZIONE GENERALE 6
Corpo: A 6
Corpo: B 9
3. PRATICHE EDILIZIE 11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 11
Corpo: A 11
Corpo: B 11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 12
Corpo: A 12
Corpo: B 12
5. CONFORMITÀ CATASTALE 13
Corpo: A 13
Corpo: B 13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 13
Corpo: A e B 14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 14
Corpo: A 14
Corpo: B 14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 15
Corpo: A 15
Corpo: B 15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 16
11. STATO DI POSSESSO 16
Corpo: A 16
Corpo: B 16

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 16

Criterio di stima 16

Fonti d'informazione 16

Valutazione corpi 17

Adeguamenti e correzioni della stima 17

Prezzo base d'asta del lotto 18

Regime fiscale della vendita 18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-02-2026 alle 12:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi
Data nomina: 10-10-2025
Data giuramento: 17-10-2025
Data sopralluogo: 28-11-2025
Cronologia operazioni peritali: 17.10.2025 giuramento e presa visione della documentazione agli atti; il 22.10.2025 e il 28.10.2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo per verifica atti di compravendita ed estrazione telematica delle visure ipotecarie; in data 29.10.2025 recupero delle planimetrie catastali; il 30.10.2025 recupero delle visure catastali e dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni; in data 20.11.2025 istanza accesso atti presso il Comune di Costa Volpino; il 27.11.2025 istanza dati stato civile presso il Comune di Lovere; il 28.11.2025 sopralluogo presso le unità pignorate; il 10.12.2025 verifica delle conformità urbanistiche ed edilizie; successivamente verifiche ed accertamenti sulle valutazioni immobiliari e completamento della perizia e degli allegati.

Beni in **Costa Volpino (BG)**
Via Roma 43

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma 43

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Note: Si fa presente che la signora OMISSIS all'atto di acquisto dell'immobile risultava coniugata in regime di separazione dei beni. Attualmente si trova in stato libero.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS - Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,
foglio 6, particella 10617, subalterno 4, scheda catastale SI, indirizzo Via Roma n. snc, piano T, comune Costa Volpino, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 48 mq, rendita € 139,44
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: A nord ed ovest con cortile di proprietà esclusiva - a sud affaccio su cortile ed accesso comuni - ad est con il mappale 10617/2 scala comune

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma 43

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS - Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,
foglio 6, particella 10617, subalterno 14, scheda catastale SI, indirizzo Via Roma n. snc, piano S1, comune Costa Volpino, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 22 mq, rendita € 19,32
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: Passaggio comune - mappale 10617/13 - terrapieno

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità oggetto di pignoramento sono ubicate in una palazzina realizzata nel 2005/2008 e costituita da tre piani fuori terra più un piano interrato. L'edificio ha accesso da via Roma, civico 43, strada a forte percorrenza, di collegamento con il Comune di Lovere e le località del lungolago. Oltre la strada vi è un'ampia area a verde incolto e di rispetto del fiume Oglio, mentre dietro l'edificio il crinale diventa più scosceso verso la montagna. Gli edifici limitrofi sono pressochè allineati al sedime stradale e hanno carattere residenziale di frangia urbana rispetto al centro di Costa Volpino.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris Dalmine.
Servizi offerti dalla zona: Comune (1,5 km), Chiesa parrocchiale (1,7 km), Chiesa di S. Stefano (950 m), Scuola materna (1 km), Scuola dell'infanzia (200 m), Campo sportivo (1 km), Banca (1,4 km), Farmacia e Ufficio postale (1,2 km), Ospedale di Lovere (3,6 km)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali di frangia
Importanti centri limitrofi: Lovere.
Attrazioni paesaggistiche: Lago d'Iseo - Parco dell'Oglio - Prealpi Orobie.
Attrazioni storiche: Borgo di Costa Volpino - Borgo di Lovere.
Principali collegamenti pubblici: Fermata autolinee 1,3 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

L'alloggio è posto al piano rialzato ed è composto da un locale soggiorno con zona cottura, da piccolo disimpegno, camera, bagno e terrazza/corte esclusiva. La pavimentazione è in piastrelle di grès e le pareti sono finite a civile e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, la porta di ingresso è blindata. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è presente l'impianto di condizionamento tramite split e motore esterno limitatamente alla camera da letto. La terrazza esterna è pavimentata in parte in graniglia ed in parte in piastrelle di grès. Nel complesso l'unità si presenta in discrete condizioni manutentive, sebbene siano auspicabili alcuni interventi di tipo ordinario (tinteggiature, revisioni serramenti).

Superficie complessiva di circa mq **105,80**
E' posto al piano: primo
L'edificio è stato costruito nel: 2005/2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: mappale 10617/4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
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: L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **antoni ciechi** materiale protezione: **legno** condizioni: **da normalizzare**
Infissi interni	tipologia: **scorrevole**

	materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di grès** condizioni: **buone**
Impianti	
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: camera da letto
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **normali**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **radiatori in alluminio** condizioni: **normali**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo funzionante a gas metano
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	26 kw al focolare - 24 kw utile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La nuova caldaia è stata installata il 14.01.2013. L'ultimo contro lo di legge risulta effettuato il 2.12.2023
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	l'impianto è costituito da split e motore esterno
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

vista della palazzina

terrazza esclusiva

corpo scale comune

bagno

zona giorno

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

L'autorimessa ha accesso dal passaggio/cortile comune in lato sud e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto in c.a. a vista, basculante in lamiera zincata ad apertura manuale e un punto luce.

Superficie complessiva di circa mq **21,90**
E' posto al piano: seminterrato
L'edificio è stato costruito nel: 2005/2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: mappale 10617/14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.30
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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **basculante ad apertura manuale** materiale: **lamiera zincata** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **discrete**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008

vista autorimessa

vista autorimessa

vista autorimessa

vista autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Roma 43 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma 43**

Numero pratica: 23/2005
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione di nuovo edificio residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 17577
Rilascio in data 04/05/2005 al n. di prot. 5601
Abitabilità/agibilità in data 28/02/2008 al n. di prot. 3354
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Roma 43**
Numero pratica: 2922
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante al Permesso di Costrutire 23/2005
Oggetto: variante postuma
Presentazione in data 21/02/2008 al n. di prot. 2922
Dati precedenti relativi ai corpi: A

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma 43

Conformità edilizia:
Non sono state riscontrate irregolarità

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

Identificativo corpo: B.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma 43

Conformità edilizia:
Non sono state riscontrate irregolarità

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma 43
Identificativo corpo: B.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma 43

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 13 del 17.02.2022 pubblicata sul BURL n. 21 del 25.05.2022
Zona omogenea:	**R2 - Residenziale esistente di fondovalle**
Norme tecniche di attuazione:	

Art. 53. Zone residenziali R2, R3, R4
Il piano classifica le aree già edificate di recente formazione con destinazione residenziale nelle seguenti zone: R2: residenziale esistente di fondovalle; R3: residenziale esistente di versante; R4: residenziale esistente di montagna. In tali aree tutti i volumi esistenti, compresi i fabbricati accessori, legittimamente assentiti sono confermati e possono assumere la destinazione residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti, nei limiti dei parametri edificatori di zona, tutti gli interventi inclusi l'ampliamento, il sopralzo, l'accorpamento di fabbricati anche accessori, la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In alternativa all'applicazione dei parametri di zona è ammessa, anche per i fabbricati accessori, la conferma della STOT, della SCOP e dell'altezza esistenti alla data di adozione del PGT anche se superiori ai parametri edificatori di zona. In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta. Nella zona R2 e R3 le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2008) sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di m 0,50 rispetto all'altezza esistente mentre nella zona R4 sono applicabili nel rispetto all'altezza massima di zona o di quella esistente se superiore. Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori: Zona R2: residenziale esistente di fondovalle IF SL 0,40 mq/mq Indice di Copertura (IC) 40 % Altezza dell'edificio m 10 Indice di permeabilità fondiaria (IPF) 20 %

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	m. 10
Altro:	Non si ritiene di valutare tale parametro in quanto l'eventuale potenzialità edificatoria riguarderebbe l'immobile nel suo complesso e non la singola unità immobiliare.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:
Non sono state riscontrate irregolarità

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma 43

Conformità catastale:
Non sono state riscontrate difformità

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

Identificativo corpo: B.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma 43

Conformità catastale:
Non sono state riscontrate difformità

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS. con sede OMISSIS per 1/1 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio** al **27/06/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nata a OMISSIS, per 1/1 di piena proprietà dal 27/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS di formalità; Importo ipoteca: € 97.500,00; Importo capitale: € 65.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 141.110,00; Importo capitale: € 129.113,63.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelativo; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e 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: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Costa Volpino (BG), Via Roma 43
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Volpino (BG), Via Roma 43
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Costa Volpino (BG), Via Roma 43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non è costituito in condominio, le pulizie vengono effettuate direttamente dai condomini a turno.

Altre informazioni:
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – L'immobile non è dotato di ascensore e la rampa scale comuni non presenta dispositivi di sollevamento per persone diversamente abili.
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: classe G - 376.13 kwh/m2 anno
Note Indice di prestazione energetica: La scadenza del certificato è il 25.07.2030
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato
Avvertenze ulteriori: Non sono stati riscontrati atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Volpino (BG), Via Roma 43

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato
Avvertenze ulteriori: Non sono stati riscontrati atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
alloggio	sup lorda di pavimento	43,80	1,00	43,80
Terrazza/cortile	sup lorda di pavimento	62,00	0,33	20,46
		105,80		**64,26**

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: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	21,90	1,00	21,90
		21,90		**21,90**

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Allo stato delle cose si ritiene il lotto non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Costa Volpino (BG), Via Roma 43
Identificativo corpo: B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Costa Volpino (BG), Via Roma 43

Occupato dal OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2023 per l'importo di euro 3.600 annui con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Bergamo il 13/01/2023 ai nn.23011317265643452-000001
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2026
Ultima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2026
Data di rilascio: 31/12/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Note: Ai sensi dell'art. 4 del contratto è possibile, per entrambe le parti, recedere anticipatamente per gravi motivi con preavviso di almeno 3 mesi

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore immobiliare è desunto con il metodo di stima sintetica comparativa, applicando alla superficie commerciale dei beni valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili similari, considerando altresì tutti i parametri descritti nei vari paragrafi della presente relazione, quali posizione, orientamento, conformità alle autorizzazioni edilizie, stato di conservazione e finiture, classe energetica, ecc. Si applica una deduzione per vizi occulti in considerazione del fatto che l'immobile potrebbe presentare vizi e difetti non visibili alla data del sopralluogo. Nel caso specifico, la scrivente tiene anche conto della posizione dell'immobile, sito in corrispondenza della strada a forte percorrenza e priva di posti auto e di percorsi pedonali protetti verso il centro del paese.
La sottoscritta ritiene che l'occupazione dell'immobile non incida sulla valutazione delle unità in quanto risulta possibile un suo rilascio in tempi relativamente brevi, durante i quali è comunque garantita la rendita della locazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Costa Volpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1.800/2.000 riferito ad appartamento in palazzina al nuovo, classe A+;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita online (Immobiliare.it - Casa.it - Tecnocasa) di immobili similari in zona.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Costa Volpino (BG), Via Roma 43

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.686,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
alloggio	43,80	€ 1.100,00	€ 48.180,00
Terrazza/cortile	20,46	€ 1.100,00	€ 22.506,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.686,00
Valore Finale			**€ 70.686,00**
Valore corpo			€ 70.686,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.686,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.686,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Costa Volpino (BG), Via Roma 43

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.950,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Autorimessa	21,90	€ 500,00	€ 10.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.950,00
Valore Finale			**€ 10.950,00**
Valore corpo			€ 10.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.950,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	64,26	€ 70.686,00	€ 70.686,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,90	€ 10.950,00	€ 10.950,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.163,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 73.472,40

Valore diritto e quota	€ 73.472,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **73.472,40**

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA - Imposta di registro con agevolazione prima casa 2%, senza agevolazione 9% - imposta ipotecaria Euro 50 - Imposta catastale Euro 50

Allegati

All. 1 - Estratto mappa
All. 2 - Elaborato planimetrico
All. 3 - Elenco subalterni
All. 4 - Visura mapp. 10617/4
All. 5 - Visura mapp. 10617/14
All. 6 - Planimetria catastale 10617/4
All. 7 - Planimetria catastale 10617/14
All. 8 - Certificato di stato libero
All. 9 – APE
All.10 – Aggiornamento visure ipotecarie al 20.10.2025
All. 11 - Planimetrie di stato di fatto
All. 12 - Documentazione fotografica
All. 13 - Contratto di locazione
All. 14 - Scheda di controllo
All. 15 - Elenco identificativo mappali
All. 16 - Perizia succinta
All. 17 - Perizia con omissione dei dati sensibili
All. 18 - Dichiarazione trasmissione perizia

08-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Germana Trussardi