Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 456/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Luciano Vigentini
Codice fiscale: VGNLCN59A27G867Z
Partita IVA: 01500560162
Studio in: Via Cesare Battisti 8 - 24040 Pontirolo Nuovo
Telefono: 0363-88521
Fax: 333-6450179
Email: vigent01@vigentinluciano.191.it
Pec: luciano.vigentini@geopec.it

Beni in **Verdellino (BG)**
Località/Frazione
Piazza Affari civ. 36

INDICE

Lotto: 001 - appartamento P.3° e cantina P.S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
Corpo: A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1 4
2. DESCRIZIONE 4
DESCRIZIONE GENERALE 4
Corpo: A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1 5
3. PRATICHE EDILIZIE 7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 7
Corpo: A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1 7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 7
Corpo: A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1 7
5. CONFORMITÀ CATASTALE 8
Corpo: A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1 8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 8
Corpo: 8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 9
Corpo: A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1 9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 9
11. STATO DI POSSESSO 9
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 9
Criterio di stima 9
Fonti d'informazione 10
Valutazione corpi 10
Adeguamenti e correzioni della stima 10
Prezzo base d'asta del lotto 11
Regime fiscale della vendita 11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-03-2026 alle 11:10
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Luciano Vigentini
Data nomina: 18-11-2025
Data giuramento: 19-11-2025
Data sopralluogo: 10-12-2025
Cronologia operazioni peritali: Prestato giuramento di rito, con affidamento d'incarico in data 18.11.2025 e successiva accettazione in data 19.11.2025, lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito di corrispondenza PEC con il nominato custode, programmava il sopralluogo per il giorno 10.12.2025 alle ore 14.30 negli immobili in Verdellino, Piazza Affari civ. 36. Nella data e ora stabilita è stato effettuato l'accesso agli immobili pignorati alla presenza dell'Avv. Silverio Vitali (custode) e dei sigg. OMISSIS. Durante il sopralluogo lo scrivente esperto stimatore ha proceduto ad effettuare i rilievi fotografici e le necessarie ricognizioni utili per lo svolgimento dell'incarico giudiziale: a tal proposito ha potuto riscontrare la corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento, trascritto a Bergamo in data 04.11.2025 ai nn. OMISSIS.

Beni in **Verdellino (BG)**
Piazza Affari civ. 36

Lotto: 001 - appartamento P.3° e cantina P.S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Affari civ. 36

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] proprietario per l'intera quota di 1/2 in comunione legale dei beni con [redacted] il [redacted] cod. fisc. OMISSIS anch'essa proprietaria per 1/2, foglio 12, particella 878, subalterno 12, indirizzo Piazza degli Affari civ. 36, piano 3, comune VERDELLINO L752, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani , rendita € 253,06
Derivante da:
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 08/05/2025 Pratica n. BG0131038 in atti dal 08/05/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.131038.1/2025)
VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/11/2023 Pratica n. BG0151397 in atti dal 13/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER RIORDINO FONDIARIO (n.151397.1/2023)
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 28,7/1000
Confini:
per l'appartamento da nord in senso orario vuoto su area comune, altra proprietà, ente comune condominiale, vuoto su area comune
per la cantina al piano seminterrato: ente comune, altra proprietà, ente comune condominiale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
E' stata riscontrata una difformità nella visura catastale per il codice fiscale del sig. OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)
Caratteristiche zona: semi-periferica normale
Area urbanistica: residenziale - commerciale - ricettivo a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: posta , centro sportivo , centro commerciale , ospedale , chiesa , stazione C.C.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, industriali, ricettive
Importanti centri limitrofi: Bergamo, Treviglio, Dalmine.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1 km, stazione ferroviaria 3 km, areoporto 15 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo
A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1

L'immobile in esame è inserito nel compendio immobiliare denominato "Barbara", edificato sul finire degli anni '60, nella zona periferica del comune di Verdellino località Zingonia; è costituito da più corpi di fabbrica principalmente destinati ad abitazioni ma, anche con presenza di uffici ed attività commerciali. Trattasi di fabbricati tra loro separati dalla viabilità e dal verde condominiale, dotati di accessi pedonali indipendenti ed alcuni ingressi carrai comuni, tutto prospiciente la pubblica Piazza Affari. E' da segnalare che recentemente i due corpi di fabbrica "condominio Barbara 1 e condominio Barbara 2 (otto piani fuori terra oltre il piano seminterrato), sono stati oggetto di riqualificazione energetica (Ecobonus) e SISMA BONUS, dettagliatamente: sono stati sostituiti i serramenti esterni, rifacimento degli impianti di riscaldamento, sostituzione delle caldaie, applicazione di cappotto termico di facciata, isolamento sottotetto, isolamento/pavimento balconi, isolamento soffitto primo piano, rifacimento della pavimentazione e tinteggiatura barrierine balconi, interventi locali di messa in sicurezza antisismica.
L'appartamento "quadrilocale" con cantina, oggetto della presente procedura, è situato rispettivamente ai piani terzo, con cantina al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Barbara 1", il tutto accessibile mediante ingresso e vano scala condominiali. E' da segnalare che all'atto del sopralluogo il vano ascensore non era accessibile in quanto fuori uso; il predetto appartamento è situato in posizione nord-ovest del fabbricato "Barbara 1", gode di un doppio affaccio ed è così composto: un ingresso, un soggiorno pranzo, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere, due balconi oltre al vano cantina. Le caratteristiche dell'appartamento sono: serramenti esterni e avvolgibili in pvc, serramenti interni in legno laccato con specchiature, pavimenti in ceramica, impianto di riscaldamento con tubazioni a vista. L'unità immobiliare di cui trattasi risulta priva di riscaldamento e di acqua calda, in quanto non è stato effettuato l'allaccio del nuovo impianto alla nuova caldaia installata. L'immobile risulta allacciato alle pubbliche utenze (fognatura, ENEL, GAS, acqua ecc.) e dispone dei seguenti impianti: elettrico, riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna, idrico sanitario, citofono; durante il sopralluogo l'immobile si presentava privo di vizi o difetti a vista e si riscontrava un precario stato di conservazione e manutenzione. L'altezza rilevata è pari a mt. 2.78.
La cantina posta al piano seminterrato è raggiungibile da vani e enti condominiali per mezzo di scala interna condominiale; è costituita da unico stretto vano, con pareti in prisme e c.a., pavimento in battuto di cemento, porta in lamiera, impianto elettrico non funzionante. L'altezza interna rilevata è di mt. 3.00

Superficie complessiva di circa mq **98,00**
E' posto al piano: 3 - S1
L'edificio è stato costruito nel: 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2025
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 36; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.78 - 3.00
L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: precario
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di procedura presenta un precario stato di manutenzione e conservazione, sia per la presenza di impianto idrico e di riscaldamento non terminato e sia per la presenza notevole di condensa e umidità sulle pareti. Inoltre la sostituzione degli infissi esterni ha accentuato tale situazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: **c.a.**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.**
Fondazioni	tipologia: **fondazioni continue e plinti in c.a.** materiale: **c.a. e muratura**
Solai	tipologia: **solaio misto in latero cemento e/o travetti prefabbricati** Note: E' da segnalare che il condominio è stato oggetto di riqualificazione sismica con interventi locali di messa in sicurezza antisismica su tutte le facciate come presidio antiribaltamento
Strutture verticali	materiale: **travi in c.a., soletta in laterizio e c.a.**

Travi	materiale: **c.a.**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **a battente con singola e doppia anta** materiale: **in p.v.c. dotati di vetrocamera** protezione: **avvolgibili in p.v.c.** materiale protezione: **p.v.c.** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno laccato con specchiature**
Manto di copertura	materiale: **pannello sandwich autoportante** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**
Pareti esterne	materiale: **muratura in mattoni multifori e cls con applicazione di cappotto termoisolante esterno** coibentazione: **pannelli in polistilene** rivestimento: **intonaco di cemento**
Pavim. Esterna	materiale: **beole in porfido**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica**
Plafoni	materiale: **intonaco civile**
Portone di ingresso	tipologia: **condominiale a doppia anta** materiale: **alluminio e vetro**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle in ceramica**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **materiale lapideo**
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea e parabola**
Antincendio	tipologia: **anello interno** accessibilità VV.FF.: **buona**
Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **non funzionante**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
Telefonico	tipologia: **sottotraccia**
Termico	tipologia: **autonomo con caldaia esterna** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** Note: Al momento del sopralluogo l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda non risultava funzionante in quanto la caldaia esterna non era stata collegata

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia esterna
Stato impianto	precario
Note	Nonostante vi sia la presenza dell'impianto di riscaldamento, quest'ultimo è stato rettificato a seguito di dismissione dell' impianto centralizzato e successiva installazione di caldaia autonoma. A seguito di ciò è stato rettificato anche l'impianto di produzione di acqua calda. Durante il sopralluogo si è rilevato che l'impianto idrico e di riscaldamento era a vista e non funzionante
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Note	Presenza di manichette nel vano condominiale
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Durante il sopralluogo non era funzionante

Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: L.C. 123 Reg. Costr. del 25.02.1967
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di costruzione
Per lavori: costruzione di un edificio denominato
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 123 R.G.
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: 93018670161-05112021-1752
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: S.C.I.A. in Sanatoria riguardante le parti comuni dell'edificio
Oggetto: sanatoria per opere abusive
NOTE: La comunicazione di fine lavori per l'intervento di efficientamento energetico di cui alla suddetta S.C.I.A. è stata presentata il 29.01.2025 con istanza prot. 1103

Numero pratica: 93018670161-15112022-1724
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: isolamento sottotetto, cappotto termico di facciata, isolamento/pavimento balconi, sostituzione caldaie murali, sostituzione infissi, isolamento a soffitto primo solaio, interventi locali di messa in
Oggetto: efficientamento energetico
NOTE: La comunicazione di fine lavori per l'intervento di efficientamento energetico di cui alla suddetta S.C.I.A. è stata presentata il 29.01.2025 con istanza prot. 1103

Numero pratica: 93018670161-06112024-1654
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: variante alla S.C.I.A.
Per lavori: variante alla S.C.I.A.
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 1654

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Affari civ. 36
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: E' stata verificata la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Affari civ. 36

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	VARIANTE 4 - P.G.T. approvata con delibera C.C. n. 21 del 25/06/2021
Zona omogenea:	

	Tessuto urbano da consolidare - "fabbricati isolati di rilevante dimensione in tessuto residenziale diffusivo"
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Si rileva la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Affari civ. 36

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

Note: E' stata riscontrata la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario precedente:
OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **17/09/2002**. In forza di ante ventennio

Proprietari attuali: OMISSIS dal 17/09/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: credito residuo di euro 84.964,50 oltre interessi e spese occorrende; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/11/2025 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo del 17.09.2002; A rogito di OMISSIS in data 17/09/2002 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 26/09/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/09/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 94.000,00; Importo capitale: € 70.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo durata anni 20; A rogito di OMISSIS in data 17/09/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/04/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/03/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2014 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 17/09/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00
Note:
Il quadro "D" della nota d'iscrizione riporta: Con la presente di chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 18.04.2023 ai nn. OMISSIS/OMISSIS. L'attuale detentore del credito è [redacted] titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 18.04.2003 ai nn. OMISSIS, cui si fa pieno riferimento. La presente esenzione ai sensi del D.P.R. n. 601/1973 a margine della suddetta iscrizione non risulta alcun annotamento. Si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1

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:

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.100,00 circa .
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.430,00.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 28,7/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il fabbricato condominiale risulta dotato di ascensore, non funzionante all''atto del sopralluogo.
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: A1 - EP 50,19 kWh/m2 anno
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento quadrilocale P. 3°	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
balconi	sup lorda di pavimento	13,00	0,33	4,29
cantina P.S1	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
		98,00		**87,04**

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

L'immobile non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto ha stimato il più probabile valore di mercato degli stessi, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura dell'immobile, del contesto condominiale in cui è inserito, dello stato di manutenzione e conservazione rilevato durante il sopralluogo, della riqualificazione energetica operata recentemente sull'intero compendio immobiliare denominato "Barbara" con particolare atten-

zione al condominio “Barbara 1”, della condizione e manutenzione delle parti condominiali, il tutto determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni all’attuale e particolare attenzione all’andamento reale del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona e zone limitrofe.
Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati come segue:
-appartamento piano 3° comprensivo di cantina al piano seminterrato, la somma di €. 900,00/mq. di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili agli immobili in esame comprensivi della quota proporzionale su enti e vani comuni condominiali.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
Uffici del registro di Treviglio
Ufficio tecnico di Verdellino
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
O.M.I. (A.D.E.- Osservatorio del Mercato Immobiliare), "Listino dei prezzi degli immobili" C.C.I.A.di Bergamo – Agenzie immobiliari del territorio.

12.3 Valutazione corpi:

A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1. Abitazione di tipo economico [A3]
Verdellino (BG), Piazza Affari civ. 36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.336,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento quadrilocale P. 3°	82,00	€ 900,00	€ 73.800,00
balconi	4,29	€ 900,00	€ 3.861,00
cantina P.S1	0,75	€ 900,00	€ 675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.336,00
Valore Finale			**€ 78.336,00**
Valore corpo			€ 78.336,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.336,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.336,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A- appartamento quadrilocale P.3° e cantina P.S1	Abitazione di tipo economico [A3]	87,04	€ 78.336,00	€ 78.336,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato nella misura del 3% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.350,08
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.430,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 71.555,92
Valore diritto e quota	€ 71.555,92

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **71.555,92**

12.6 Regime fiscale della vendita

Tassazione di registro

29-01-2026

L'Esperto alla stima
Luciano Vigentini

Rilievo fotografico



Prospetto Ovest – appartamento P.3°



Ingresso condominiale



Ingresso condominiale



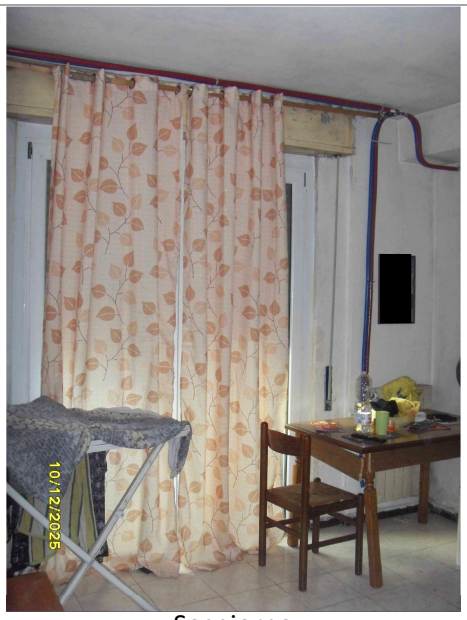
Ascensore – ente condominiale



Ingresso appartamento P. 3°



Zona ingresso/soggiorno



Soggiorno



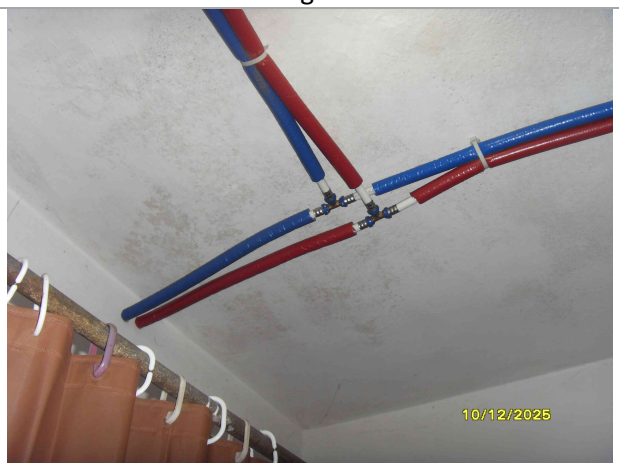
Soggiorno



Bagno



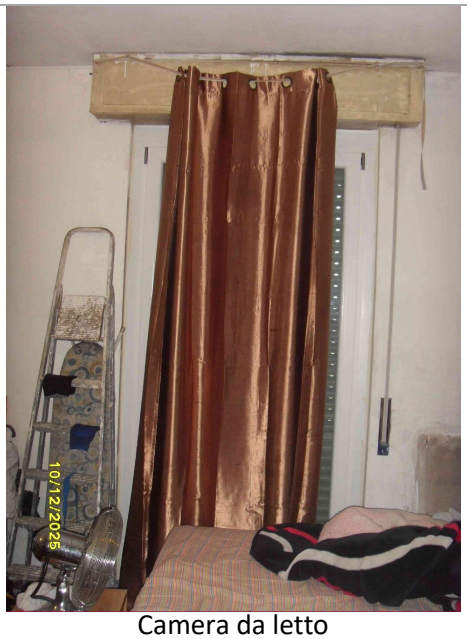
Bagno



Bagno



Camera da letto



Camera da letto





Balcone





Vano condominiale – P.S1



Cantina – P.S1

Data presentazione: 02/01/1969 - Data: 28/11/2025 - n. T84886 - Richiedente: VGNLCN59A27G867Z

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

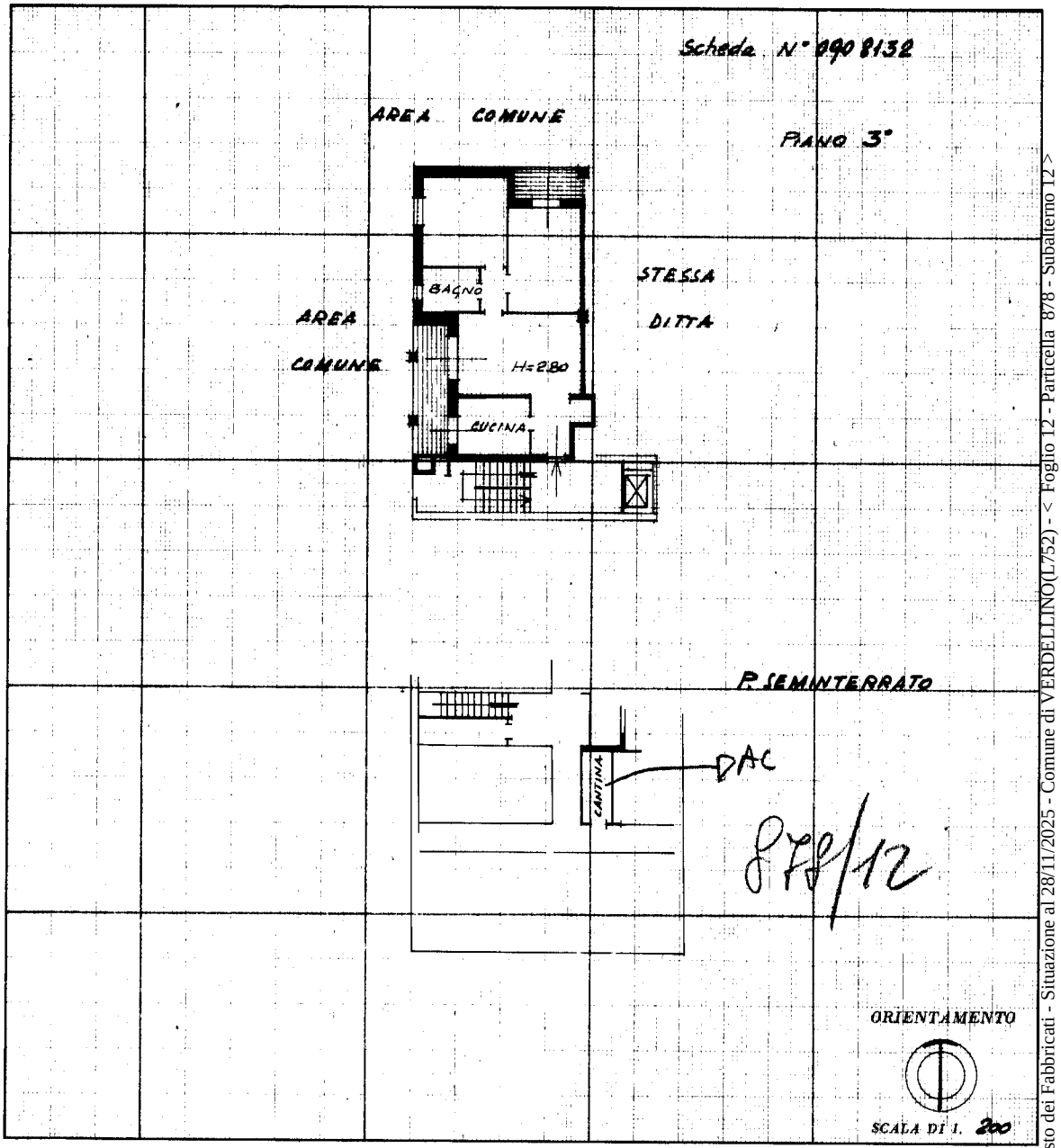
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERDELLINO *Via* P.zza DEGLI AFFARI

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 2-1-69	
PROT. N° 43	

Compilata dal DOTT. ING. MARIO GINNASI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de INGEGNERI

della Provincia di ROMA

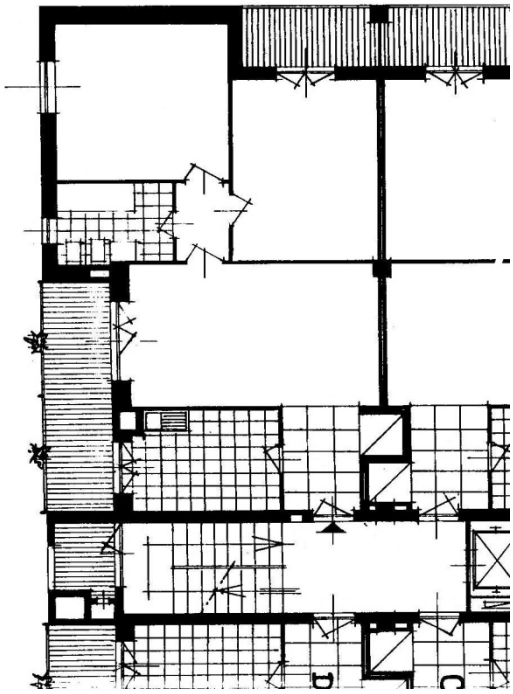
DATA 19 DIC 1968

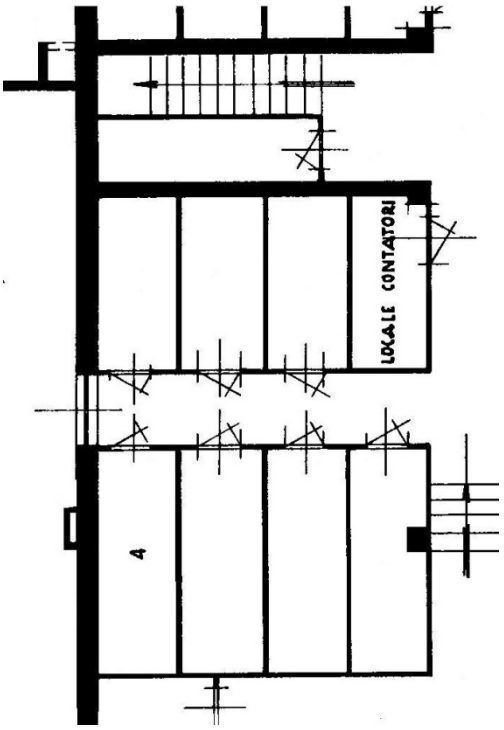
Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2025 - Comune di VERDELLINO(L752) - < Foglio 12 - Particella 878 - Subalterno 12 >
PIAZZA DEGLI AFFARI n. 36 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/01/1969 - Data: 28/11/2025 - n. T84886 - Richiedente: VGNLCN59A27G867Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)




LOCALE CONTATORI
4