

TRIBUNALE di BERGAMO

Liquidazione Controllata n. 43/ 2025

Debitore



Giud. Del.

Dott.ssa Maria MAGRI

Liq. Nom.

Avv. Monica GHIDETTI

PERIZIA DI STIMA VALORE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL DEBITORE

Bergamo 26 Gennaio 2026

Studio Tecnico Fulvio Agazzi geometra

Via Bianzana n° 68/d - 24124 Bergamo - Tel/Fax 035-360671

info@studiotecnicoagazzi.eu

Collegio Geometri Bergamo n° 3569 - Consulente Tribunale di Bergamo n° 1289 - Albo Collaudatori della Regione Lombardia al n° 3188 - Certificatore Energetico Regione Lombardia n° 3799 - dal 1997 Coordinatore Sicurezza

Professionista Antincendio n° G00433

PREMESSE

Il sottoscritto geometra Fulvio AGAZZI, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Bergamo con n. matricola 3569, nonché iscritto nell'elenco dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Bergamo al n. 1289, in data 22 novembre 2025 riceveva incarico di "esperto stimatore", conferitogli dal Giudice Delegato Dott.ssa Maria MAGRI, per tramite del Liquidatore Nominato Avv. Monica GHIDETTI.

L'incarico ricevuto, finalizzato alla stima del valore dei beni immobili di proprietà della Sig.ra [REDACTED], siti in Ghisalba (Bg), prevede quanto segue:

"L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata

Studio Tecnico Fulvio Agazzi g e o m e t r a

Via Bianzana n° 68/d - 24124 Bergamo - Tel/Fax 035-360671

info@studiotecnicoagazzi.eu

Collegio Geometri Bergamo n° 3569 - Consulente Tribunale di Bergamo n° 1289 - Albo Collaudatori della Regione Lombardia al n° 3188 - Certificatore Energetico Regione Lombardia n° 3799 - dal 1997 Coordinatore Sicurezza Professionista Antincendio n° G00433

affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Al fine di ottemperare all'incarico ricevuto vengono prima attuati tutti i procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento, consentendo di rendere trasparente il processo di valutazione.

Le norme di riferimento in considerazione sono:

- norma UNI 11612 – 2015
- linee guida ABI gennaio 2018
- linee guida ABI aprile 2022

La norma UNI 11612-2015, recepita da ABI con proprie linee guida pubblicate in data 5 aprile 2022, stabilisce i principi ed i procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, escludendo basi di valore diverse e tenendo conto delle principali specifiche provenienti dalle norme di riferimento e dagli standard internazionali, europei e nazionali, il tutto a beneficio dei soggetti coinvolti al fine di migliorare la qualità del servizio estimativo.

La stima verrà attuata attraverso la determinazione del VALORE DI MERCATO dei beni. Detto valore è: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il sottoscritto ha proceduto alla verifica puntuale dei beni oggetto di valutazione con sopralluogo in data 12 gennaio 2026, alla presenza della Sig.ra VISMARA.

01 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono ubicati in comune di Ghisalba (Bg) – vicolo San Vincenzo n. 3.

Trattasi di ABITAZIONE a piano 2 (ultimo).

L'immobile è posto in contesto urbano territoriale a destinazione residenziale, in zona centrale (ca 100 m dalla piazza del municipio e della chiesa).

Studio Tecnico Fulvio Agazzi g e o m e t r a

Via Bianzana n° 68/d - 24124 Bergamo - Tel/Fax 035-360671

info@studiotecnicoagazzi.eu

Collegio Geometri Bergamo n° 3569 - Consulente Tribunale di Bergamo n° 1289 - Albo Collaudatori della Regione Lombardia al n° 3188 - Certificatore Energetico Regione Lombardia n° 3799 - dal 1997 Coordinatore Sicurezza Professionista Antincendio n° G00433

La zona è caratterizzata, ed altresì identificata urbanisticamente, come centro di antica formazione.

I beni risultano catastalmente intestati a:

██ – in piena proprietà per la quota d 1/1, in regime di separazione dei beni.

Gli stessi sono catastalmente identificati come segue:

A) ABITAZIONE – Comune catastale ed amministrativo: Ghisalba (Bg) – foglio 7 – particella 1006 – subalterno 703 (graffato con foglio 7 – particella 966 – sub 705) – piano 2 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 70 m² / 3 vani – Rendita Catastale 232,41 €uro. Confini, da Nord in senso orario:

- Affaccio su altre proprietà (part. 1003)
- Altra proprietà part. 1234
- Altra proprietà part. 1235
- Altra proprietà part. 966 sub 701

Derivanti da:

- DIVISIONE del 05/04/2007 Pratica n. BG0124577 in atti dal 05/04/2007 DIVISIONE (n. 7214.1/2007)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/04/2008. Pratica n. BG0117974 in atti dal 05/04/2008. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7574.1/2008)

Annotazioni:

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/04/2007, prot. n. BG0124577

La documentazione e dati presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (catasto), corrisponde a quanto accertato in loco.

02 – DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di valutazione sono collocati nella zona centrale del comune di Ghisalba (Bg) – Centro Storico.

Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi civici del paese (comune, chiesa, biblioteca, etc.)

I beni si trovano all'interno di complesso edilizio avente remote origini edificatorie, verosimilmente di tipo rurale.

Studio Tecnico Fulvio Agazzi geometra

Via Bianzana n° 68/d - 24124 Bergamo - Tel/Fax 035-360671

info@studiotecnicoagazzi.eu

Collegio Geometri Bergamo n° 3569 - Consulente Tribunale di Bergamo n° 1289 - Albo Collaudatori della Regione Lombardia al n° 3188 - Certificatore Energetico Regione Lombardia n° 3799 - dal 1997 Coordinatore Sicurezza Professionista Antincendio n° G00433

La proprietà non è dotata di proprio posto auto o box, l'ampia corte interna comune a cielo aperto offre comunque di parcheggio.

Abitazione

Nell'ampia corte, in lato Ovest, vi è la presenza di adiacenti immobili aventi precedenti originaria epoca edificatoria di tipo rurale, verosimilmente, risalente ai primi decenni del 1900. L'edificio in cui trovasi l'abitazione è edificato a tre piani fuori terra, senza piani interrati ed ha, accertate, origini edificatorie risalenti al 1962.

L'accesso all'abitazione, posta a piano secondo (ultimo), avviene da vano scala, comune ad altre U.I., il cui ingresso è in affaccio alla corte interna a cielo aperto, identificata alla particella 966, comune anche alla particella 1006.

Il vano scale è a servizio di tre U.I., l'elemento comune è "amministrato" in modo autonomo dai proprietari utilizzatori, senza alcun incarico ad Amministratore pro tempore. Le disposizioni del C.C. non prevedono obbligo di costituzioni di condominio.

Lo sbarco della scala è corrispondente con l'ingresso dell'unità immobiliare.

In prossimità dell'ingresso un piccolo vano con altezze limitate e copertura a spiovente, era originariamente destinato ad angolo cottura.

Dall'ingresso, verso est, un piccolo disimpegno consente l'accesso a due ampi vani (originariamente destinati a soggiorno / letto) ed al bagno.

Sempre dal disimpegno si accede al terrazzo posto in fonte sud, affacciante sulla corte interna

Tutta l'unità immobiliare si presenta in condizioni NON AGIBILI, in stato di abbandono e priva di regolari impianti tecnologici per il normale uso.

Oltre le condizioni sopra sinteticamente esposte, va aggiunto che sui soffitti di tutta l'unità immobiliare risultano evidenti segni di infiltrazioni provenienti dalla soprastante copertura.

La superficie lorda di pavimento (commerciale) dell'abitazione è di ca 61 m², oltre al balcone con superficie di ca 6 m².

Per una migliore comprensione di quanto sopra illustrato si faccia riferimento alla documentazione fotografica e grafica allegata.

03 – STATO POSSESSO DEI BENI

- a) I beni risultano essere di piena proprietà, per la quota intera di 1/1, della [REDACTED], in regime di [REDACTED]

Studio Tecnico Fulvio Agazzi g e o m e t r a

Via Bianzana n° 68/d - 24124 Bergamo - Tel/Fax 035-360671

info@studiotecnicoagazzi.eu

Collegio Geometri Bergamo n° 3569 - Consulente Tribunale di Bergamo n° 1289 - Albo Collaudatori della Regione Lombardia al n° 3188 - Certificatore Energetico Regione Lombardia n° 3799 - dal 1997 Coordinatore Sicurezza Professionista Antincendio n° G00433

separazione dei beni.

- b) I beni risultano essere in stato di abbandono ma in piena disponibilità della proprietaria.
- c) Non sono stati accertati contratti di locazione registrati in data antecedente e/o successiva al pignoramento.
- d) I beni sono pervenuti in piena proprietà alla [REDACTED], per la quota dell'intero (1/1), in forza di atto di compravendita in data 17.07.2007 a rogito Dott. Pietro MARZANO, notaio in Calcio (Bg), repertorio n. 1007, raccolta 453, registrato a Romano di Lombardia (Bg) in data 17.07.2007 al n. 1536 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19.07.2007 ai nn. 47483 RG e 27003 RP.
- e) Precedentemente i beni risultavano di proprietà di:
 - [REDACTED] con sede in Ghisalba (Bg), via IV Novembre – Cod. Fisc. 02725800987, proprietaria per la quota di 1/1, a far tempo dalla data del 17.05.2007 in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Pietro MARZANO, notaio in Calcio (Bg), repertorio 876, registrato a Romano di Lombardia (Bg) in data 17.05.2007 al n. 873 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19.05.2007 ai nn 31722 RG e 18087 RP.
 - [REDACTED], in regime di comunione dei beni, per la quota complessiva di 1/1, a far tempo dalla data del 26.03.1993 in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Luigi LUOSI, notaio in Romano di Lombardia (Bg), repertorio 72502, registrato a Romano di Lombardia (Bg) in data 09.04.1993 al n. 309 serie 2V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 16.04.1993 ai nn 11996 RG e 8744 RP.

04 – FORMALITA' VINCOLI o ONERI

- a) I beni, ancor chè inseriti in un contesto edilizio di tipo plurifamiliare, NON fanno parte di complesso condominiale. Di conseguenza non risultano gravami di natura condominiale e, per le stesse motivazioni, NON risultano spese condominiali debitorie e/o creditorie.
- b) I beni NON risultano gravati da censo, livello o uso civico.
- c) Per i beni oggetto di valutazione risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:
 - 1.) Sentenza apertura della liquidazione controllata del patrimonio; atto n. 105 del

Studio Tecnico Fulvio Agazzi g e o m e t r a

Via Bianzana n° 68/d - 24124 Bergamo - Tel/Fax 035-360671

info@studiotecnicoagazzi.eu

Collegio Geometri Bergamo n° 3569 - Consulente Tribunale di Bergamo n° 1289 - Albo Collaudatori della Regione Lombardia al n° 3188 - Certificatore Energetico Regione Lombardia n° 3799 - dal 1997 Coordinatore Sicurezza Professionista Antincendio n° G00433

30.04.2025 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo; trascritto a Bergamo in data 27.05.2025 ai nn. 27846 RG e 19940 RP.

- 2.) Pignoramento n. 854 / 2009 del 22.04.2009, trascritto a Bergamo in data 05.06.2009 ai nn. 3341 RG e 10032 RP, a favore di Banca popolare di Crema S.p.A. contro Sig.ra

derivante da: "garanzia mutuo fondiario".

- 3.) Iscrizione Ipoteca Volontaria a favore di Banca Popolare di Crema S.p.A. contro

. Importo capitale € 100'000,00 – Importo ipoteca € 200'000,00.

Derivante da: "concessione garanzia mutuo". Atto, rep. n. 1008, racc. n. 454, in data 17.07.2007 a rogito Dott. Pietro MARZANO Notaio in Calcio (Bg). Iscritto a Bergamo in data 19.07.2007 ai nn. 47484 RG e 12215 RP.

05 – VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Regolarità Edilizia

- a) L'originaria costruzione del fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di valutazione, è stata attuata in forza di Licenza di Costruzione n. 4-63 rilasciata in data 19.01.1962.
- b) In data 27.12.1965 venne rilasciata AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' CASA per la costruzione di cui alla Licenza di Costruzione n. 4-63
- c) Con Licenza di Costruzione n. 25 del 03 ottobre 1973 per "formazione nuovo vano" (veranda) vennero autorizzati i lavori di ampliamento in pianta come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato all Lic. Costr n. 25

Valutato quanto sopra si attesta la CONFORMITA' EDILIZIA DEI BENI

Regolarità Urbanistica

- d) Strumento Urbanistico Vigente Piano Governo del Territorio – Variante 2017
Delibera APPROVAZIONE Cons. Comunale n. 58 del 16.11.2017
Ambito "SISTEMA INSEDIATIVO – Nuclei di antica formazione"
Norme Tecniche di Attuazione artt. 31-32-33-34-35-36-**45**
"Ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti (ai fini dell'inserimento ambientale) – Rit. Ai fini dell'applicazione dell'art. 27 comma d) della LR n°12/05 gli

Studio Tecnico Fulvio Agazzi geometra

Via Bianzana n° 68/d - 24124 Bergamo - Tel/Fax 035-360671

info@studiotecnicoagazzi.eu

Collegio Geometri Bergamo n° 3569 - Consulente Tribunale di Bergamo n° 1289 - Albo Collaudatori della Regione Lombardia al n° 3188 - Certificatore Energetico Regione Lombardia n° 3799 - dal 1997 Coordinatore Sicurezza Professionista Antincendio n° G00433

interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia".
finalità:

interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Gli interventi sono commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al tessuto urbano, e possono portare nei casi più critici al ripristino o alla sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio finalizzati al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sui tessuti circostanti.

Gli interventi previsti hanno l'obiettivo di attivare la trasformazione parziale di edifici contrastanti con l'ambiente circostante e di fornire all'Amministrazione gli strumenti di gestione urbanistica del patrimonio edilizio anche di più recente formazione inseriti nel tessuto storico.

oggetto:

l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.

usi:

sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista dalla "Scheda azioni ed interventi", fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella stessa scheda conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.

opere:

la trasformazione dei componenti architettonici secondo quanto previsto dai documenti di Piano al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali;

ove indicato è ammessa la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, così come la trasformazione parziale o complessiva del modello strutturale e degli elementi formali, fino, nei casi individuati, alla totale o parziale demolizione e ricostruzione nel rispetto degli allineamenti e profili prescritti dalle tavole di Unità Organiche – sempre nel rispetto della volumetria esistente;

è promosso, il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione (D) eventualmente previste dal Piano e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento secondo quanto indicato dagli allineamenti e dai profili previsti nei documenti di Piano;

la realizzazione di parcheggi interrati è ammessa alle condizioni di raggiungere esclusivamente quanto richiesto dalla L.122/89 e succ. modificazioni.

Sono possibili le modificazioni numeriche delle Unità Immobiliari.

prescrizioni:

le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi"; gli allineamenti da rispettare in pianta sono individuati nelle Tavole di Unità Organiche.

Valutato quanto sopra si attesta la CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI

06 – DIVISIBILITA' dei BENI

I beni NON sono comodamente divisibili.

Studio Tecnico Fulvio Agazzi geometra

Via Bianzana n° 68/d - 24124 Bergamo - Tel/Fax 035-360671

info@studiotecnicoagazzi.eu

Collegio Geometri Bergamo n° 3569 - Consulente Tribunale di Bergamo n° 1289 - Albo Collaudatori della Regione Lombardia al n° 3188 - Certificatore Energetico Regione Lombardia n° 3799 - dal 1997 Coordinatore Sicurezza Professionista Antincendio n° G00433

07 – DETERMINAZIONE valore VENDITA DEI BENI

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato; costituisce quindi il prezzo migliore ragionevolmente ottenibile dal venditore e il prezzo più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

« l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Stante le circostanze oggettive ricorrenti per la presente stima, si è optato per una valutazione basata sul metodo comparativo. Tale metodo consente di determinare il Valore di Mercato tramite un'analisi dei prezzi ricavati dalla vendita di immobili simili a quello oggetto di stima, ed il successivo aggiustamento dei valori unitari degli elementi comparabili al fine di tener conto delle differenze che questi presentano rispetto all'immobile oggetto di stima.

Criteri di stima:

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente ha:

- 1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del para metro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;

Studio Tecnico Fulvio Agazzi g e o m e t r a

Via Bianzana n° 68/d - 24124 Bergamo - Tel/Fax 035-360671

info@studiotecnicoagazzi.eu

Collegio Geometri Bergamo n° 3569 - Consulente Tribunale di Bergamo n° 1289 - Albo Collaudatori della Regione Lombardia al n° 3188 - Certificatore Energetico Regione Lombardia n° 3799 - dal 1997 Coordinatore Sicurezza Professionista Antincendio n° G00433

- 2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;

Fonti di informazione:

- Catasto di Bergamo
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Ufficio tecnico di Ghisalba (Bg)
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024 - 30^a edizione
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità Immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Valutazione lotto UNICO

Lotto composto da:

- A – Abitazione economica – Piano Secondo - vicolo San Vincenzo n. 3

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Studio Tecnico Fulvio Agazzi geometra

Via Bianzana n° 68/d - 24124 Bergamo - Tel/Fax 035-360671

info@studiotecnicoagazzi.eu

Collegio Geometri Bergamo n° 3569 - Consulente Tribunale di Bergamo n° 1289 - Albo Collaudatori della Regione Lombardia al n° 3188 - Certificatore Energetico Regione Lombardia n° 3799 - dal 1997 Coordinatore Sicurezza Professionista Antincendio n° G00433

Destinazione	Sup. Comm. m ²	Coeff.	Sup. equiv. m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Abitazione	61.00	1	61.00	400,00	24'400,00 €
Balcone	6.00	0.25	1.50	400.00	600,00 €
Valore DI MERCATO complessivo diritto e quota					25'000,00 €

VALORE DI VENDITA FORZATA o

VENDITA AL VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI

Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.

La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto a vendere, ha necessità "disperata" di vendere oppure si impone uno stretto limite temporale per qualsiasi altro motivo.

Questa situazione si verifica, per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve perché l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte. I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero altrimenti proposto se sanno che il venditore è costretto a vendere.

L'esatta natura dei vincoli presenti determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato.

Pertanto il valore di vendita forzata è "derivato" dalla predeterminata base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto, ed in particolare:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è

Studio Tecnico Fulvio Agazzi g e o m e t r a

Via Bianzana n° 68/d - 24124 Bergamo - Tel/Fax 035-360671

info@studiotecnicoagazzi.eu

Collegio Geometri Bergamo n° 3569 - Consulente Tribunale di Bergamo n° 1289 - Albo Collaudatori della Regione Lombardia
al n° 3188 - Certificatore Energetico Regione Lombardia n° 3799 - dal 1997 Coordinatore Sicurezza
Professionista Antincendio n° G00433

reperibile;

- d) che la modalità di vendita competitiva prevede un sistema incrementale di offerte ed è finalizzata ad ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo avverabile e con la maggiore trasparenza.

Nel caso di specie si ritiene che per le assunzioni sopra enunciate si possa applicare una riduzione del valore di mercato, del 18% , e quindi riepilogando:

Valore di mercato	25'000,00 €
Riduzione del valore per assunzioni (18%)	- 4'500,00 €
Parziale	20'500,00 €
Arrotondamento	- 500,00 €
PREZZO BASE ASTA VENDITA FORZATA DEI BENI o LOTTO UNICO	20'000,00 €

08 - Regime fiscale della vendita:

La vendita dei beni è soggetta al regime di IMPOSTA DI REGISTRO, in quanto di proprietà di persona fisica.

Bergamo 26 gennaio 2026

L'Esperto alla stima
Geom. Fulvio AGAZZI



Allegati:

1. Scheda catastale
2. Visura catastale
3. Estratto Titoli abilitativi Edilizi
4. Certificato agibilità
5. Documentazione fotografica

Studio Tecnico Fulvio Agazzi g e o m e t r a

Via Bianzana n° 68/d - 24124 Bergamo - Tel/Fax 035-360671

info@studiotecnicoagazzi.eu

Collegio Geometri Bergamo n° 3569 - Consulente Tribunale di Bergamo n° 1289 - Albo Collaudatori della Regione Lombardia al n° 3188 - Certificatore Energetico Regione Lombardia n° 3799 - dal 1997 Coordinatore Sicurezza Professionista Antincendio n° G00433