Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 72/2026

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lorenza Marcella Berto
Codice fiscale: BRTLNZ63L62A940Q
Studio in: Via Scuole 17 - 24047 Treviglio
Telefono: 348-3840132
Email: arch.lorenzaberto@tiscali.it
Pec: lorenza.berto@geopec.it

Beni in **Osio Sotto (BG)**
Località/Frazione
Via Garibaldi 18/M-18/L

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento in corte su due piani

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-06-2026 alle 10:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lorenza Marcella Berto
Data nomina: 19-03-2026
Data giuramento: 25-03-2026
Data sopralluogo: 16-04-2026
Cronologia operazioni peritali: L'esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha di fatto iniziato le numerose operazioni peritali nel mese di Marzo 2026 ed hanno avuto il seguente calendario: In data 25 Marzo 2026, l'Esperto prestava giuramento, in seguito scaricava dal sito del Tribunale di Bergamo i documenti in atti, per esaminarli ai sensi dell'art. 567 CPC; In data 25/03/2026 si provvedeva a ottenere visure e schede catastali ; in data 14 Aprile mi recavo presso gli immobili sottoposti a esecuzione alla presenza del Custode, in quella data non si è potuto procedere perchè non era presente l'esecutato. In data 16 Aprile le operazioni peritali di sopralluogo si svolgevano regolarmente alla presenza del Custode e dell'esecutato; in data 31/03/2026 presentavo richiesta di accesso agli atti al Comune di Osio Sotto ; in data 31 Marzo 2026 si presentava richiesta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Osio Sotto che effettuava le ricerche relative alla regolarità urbanistica ed edilizia ; il 27/04/2026 l'ufficio Tecnico del Comune di Osio Sotto mi comunicava che non erano state reperite pratiche edilizie rilasciate relative all'immobile oggetto di esecuzione. In data 10/04/2026 si riceveva copia dall'Archivio Notarile di Milano dell'atto di provenienza dell'immobile esecutato.

Beni in **Osio Sotto (BG)**
Via Garibaldi 18/M-18/L

Lotto: 001 - Appartamento in corte su due piani

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in corte su due piani.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, Via G. Garibaldi, 18/M-18/L

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: detto

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: noto anche come come foglio 12, particella 1231, subalterno 702, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via G. Garibaldi, 18/M-18/L, comune OSIO SOTTO, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 86, rendita € 245,32
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono indicati i millesimi di proprietà in rogito.
Confini: a sud sub. 703, sugli altri lati cortile comune sub. 701

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: scuole d'infanzia (presenti), secondaria di primo grado (presenti), istituto copresivo primaria e secondaria (presennte), Secondarie di secondo grado (Dalmine km.4,00), banche (presenti), ufficio postale (presente), farmacia (presente), negozi di prima necessità (presenti)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: osio sotto(1,5 km.), Boltiere (2,00 km), Verdellino(2,2 km) Dalmine (4,00),Stezzano(6,00km.),.
Attrazioni paesaggistiche: villa Alborghetti, elegante edificio costruito dall'omonima famiglia nel XVII secolo con un bel giardino, e il bosco dell'Itala, ricco patrimonio naturalistico.
Attrazioni storiche: Chiesa di San Zenone,Chiesetta di San Giorgio - Osiride addormentato,.
Principali collegamenti pubblici: autobus linea V 650 mt., Stazione Treno Verdello-Dalmine km. 4,00

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento in corte su due piani**

L'immobile in cui è posizionato l'appartamento è situato in centro storico all'interno di una complesso residenziale a corte. Il complesso si compone di diverse unità immobiliari l'edificio oggetto di esecuzione, è composto di due piani fuori terra ed è composto da due alloggi. L'appartamento, è posto al piano terra e primo di un edificio a pianta rettangolare, collegato da scala esterna. L'appartamento, non è dotato di autorimessa ma in prossimità vi sono parcheggi pubblici a disposizione . L'area esterna al piano terra è destinata a corte comune ed è sterrata. L'Appartamento , si sviluppa su due piani NON è dotato di ascensore. L'appartamento, con ingresso dalla corte comune, è così composto : al piano terra soggiorno, cucina, stanza da letto e bagno con accesso dalla stanza. Il bagno è privo di finestra e di ventilazione meccanica controllata. Al piano primo raggiungibile con scala esterna, si trova un disimpegno, stanza da letto, bagno accessibile dalla stanza che risulta privo di finestra e di ventilazione meccanica. Dalla stanza si può accedere ad un piccolo balcone. L'ingresso pedonale e carraio avviene da via Garibaldi attraverso un androne che conduce alla corte comune , non vi è alcun cancello che ne regolamenta l'ingresso. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a doppia falda e necessita di intervento visto che si sono notate delle infiltrazioni. Le aperture esterne sono in legno con vetro semplice con chiusure esterne in tapparelle sempre in P.V.C. per le sole finestre del piano terra , la porta di ingresso è anche questa in legno con specchiature vetrate .Il complesso è a corte. Soglie davanzali e contorni finestre sono in marmo. L'appartamento è libero su due lati e versa in condizioni che necessitano di un intervento di ristrutturazione.

Superficie complessiva di circa mq **90,93**
E' posto al piano: TERRA-PRIMO
L'edificio è stato costruito nel: antecedente il 01/09/1967
ha un'altezza utile interna di circa m. 270
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile complessivamente necessita di un intervento di ristrutturazione, lo stato delle finiture rivelano l'età dell'immobile. I materiali sono di qualità "economica" nelle finiture dei pavimenti, serramenti, Gli impianti necessitano anch'essi di un intervento di ristrutturazione/sostituzione. Le porte interne sono tamburate, i serramenti sono in legno con vetro semplice, la porta d'ingresso è in legno con specchiatura in vetro. L'impianto termico non è presente, si rileva una stufa a legna posizionata nel soggiorno al piano terra, mentre il primo piano è privo di impianto di riscaldamento. L' acqua calda sanitaria è prodotta con due scaldacqua elettrici ad accumulo posizionati uno in cucina al piano terra, l'altro nel bagno al primo piano. Dall'ingresso si accede al soggiorno e da questo alla cucina, dal soggiorno si raggiunge anche la stanza da letto e da questa si accede al bagno, dalla scala esterna si raggiunge il primo piano dove troviamo un ingresso, da qui si accede alla stanza da letto e da questa si raggiunge il bagno ed un piccolo balcone. L'appartamento è in pessime condizioni di manutenzione; l'appartamento NON è dotato di impianto di condizionamento. I pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **da ristrutturare**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna	materiale: **marmette di cemento** condizioni: **da ristrutturare**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **da ristrutturare**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **da ristrutturare**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmette di cemento** condizioni: **scarse**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	stufa a legna
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

facciata principale su corte

cucina piano terra

stanza e wc. piano terra

soggiorno piano terra

stanza primo piano

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: IMMOBILE DI ANTICA COSTRUZIONE CENTRO STORICO NON SONO STATE RILEVATE P.E. IN ARCHIVIO

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento in corte su due piani.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, Via G. Garibaldi, 18/M-18/L

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio di antica costruzione, L'ufficio tecnico del Comune di Osio Sotto ha comunicato che non vi sono pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di procedura. Relativamente alla scheda catastale depositata in data 28/07/2014 si rileva che al primo piano sono state chiuse porta e finestra bagno che si affacciavano sul disimpegno.
Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA
Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione scia in sanatoria in quanto si rileva che al primo piano sono

state chiuse porta e finestra bagno che si affacciavano sul disimpegno. Si precisa che i due bagni ciechi sono privi di ventilazione forzata.

Oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA	€ 2.500,00
	Totale oneri: € 2.500,00

Note: Si precisa che i due bagni ciechi sono privi di ventilazione forzata ed il collegamento tra i due piani che compongono l'unità abitativa avviene tramite scala esterna

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che i due bagni ciechi sono privi di ventilazione forzata ed il collegamento tra i due piani che compongono l'unità abitativa avviene tramite scala esterna. Si rilevano infiltrazioni dalla copertura che non si è in grado di valutare sia in eternit o fibrocemento, non è presente linea vita.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento in corte su due piani.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, Via G. Garibaldi, 18/M-18/L

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 20 aprile 2024 è stato/a definitivamente approvato/a Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005);
Zona omogenea:	NUCLEO DI ANTICA FONDAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	NUCLEO DI ANTICA FONDAZIONE d) Interventi di 4° grado : sono costituiti dall'insieme degli interventi volti alla modifica di edifici esistenti attraverso un insieme sistematico di opere che conduca ad immobili in parte diversi dai precedenti eccetto la demolizione e ricostruzione parziale o totale del volume, fermo restando il vincolo di sagoma. Tali interventi possono prevedere il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. L'esecuzione di interventi di 4° grado deve inoltre prevedere: _ la salvaguardia degli elementi di pregio degli edifici, siano essi di carattere architettonico, strutturale, artistico, ambientale; _ la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche storicamente rilevanti quali il recupero dei caratteri originari delle facciate sulla strada pubblica (rapporti tra pieni e vuoti, dimensione dei vuoti, ecc.) e dei materiali tradizionali (intonaci, serramenti, contorni, gronde, coperture, ecc.); _ Il rispetto degli allineamenti preesistenti; _ l'eliminazione delle superfetazioni incoerenti con la morfologia del fabbricato, o contrastanti con l'ambiente circostante; _ il risanamento igienico e l'adeguamento tecnologico, strutturale e distributivo dell'edificio, da attuarsi anche con spostamento di solai intermedi e di strutture murarie; _ la salvaguardia dei caratteri degli spazi circostanti il manufatto oggetto di intervento. Gli interventi di 4° grado non possono comportare incrementi di volume salvo quelli assentiti da specifiche forme di incentivazione previste da norme e regolamenti vigenti nel territorio comunale, ovvero derivanti dal recupero delle volumetrie provenienti dall'eliminazione di addizioni e superfetazioni. Gli intenti di 4° grado entro il perimetro dei NAF sono assentiti secondo le disposizioni procedurali stabilite dal Regolamento Edilizio per la ristrutturazione edilizia previo ottenimento del parere favorevole della Commissione del Paesaggio.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento in corte su due piani.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, Via G. Garibaldi, 18/M-18/L

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al primo piano sono state chiuse porta e finestrella del bagno sul disimpegno
Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento
Descrizione delle opere da aggiornare: Si procede con l'aggiornamento catastale dell'elaborato riguardante il primo piano dove sono state chiuse porta e finestrella del bagno sul disimpegno. Si presenta docfa.
Note: Il perito procede alla presentazione di DOCFA per scheda catastale aggiornata

Informazioni in merito alla conformità catastale: Il perito ha depositato e registrato la variazione catastale tramite pratica DOCFA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **14/12/2006**. 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.
Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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.
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 contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di Mutuo atto notarile Dott. Ivaldi Riccardo del 14/122006 rep. 231034/12072; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NR. 1487 DEL 16/01/2013 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/12/2012 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO NR. 8290 DEL 06/03/2026 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/02/2026 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in corte su due piani

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento in corte su due piani
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , Via G. Garibaldi, 18/M-18/L
i beni pignorati non sono 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: non è costituito condominio.
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: La corte di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione non è costituita in condominio e le spese comuni sono autogestite dai condomini.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non sono indicati millesimi nell'atto di proprietà
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non vi sono Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento in corte su due piani

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
balcone	sup lorda di pavimento	2,93	0,33	0,97
		90,93		**88,97**

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2/2025

Zona: OSIO SOTTO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1050

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Istitution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di OSIO SOTTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, Tempo-casa, professionecasa, italhome, IAD, Bergamo Case, Studio Casa, Studio immobiliare Osio.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): A Aprile 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.530 al metro quadro, con un aumento del 0,33% rispetto a Aprile 2025 (1.525 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Osio Sotto ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2024, con un valore di € 1.662 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.425 al metro quadro;

Altre fonti di informazione: immobiliare.it; il borsino immobiliare; idealista.it; Listino prezzi degli immobili Bergamo e provincia, Osservatorio immobiliare Tecnocasa.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento in corte su due piani. Abitazione di tipo popolare [A4]
Osio Sotto (BG), Via Garibaldi 18/M-18/L

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.279,00.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Istitution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	88,00	€ 700,00	€ 61.600,00
balcone	0,97	€ 700,00	€ 679,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.279,00
Valore Finale			**€ 62.279,00**
Valore corpo			€ 62.279,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.279,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.279,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento in corte su due piani	Abitazione di tipo popolare [A4]	88,97	€ 62.279,00	€ 62.279,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.341,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 50.437,15
Valore diritto e quota	€ 50.437,15

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **50.437,15**

12.6 Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita Vendita di fabbricati abitativi da impresa di costruzione con agevolazione prima casa , acquisto costruito da oltre cinque anni IVA 4%. Il regime di revere charge non subisce modifiche per cui l''acquirente titolare di Partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l''IVA. Per vendite effettuate entro cinque anni dall''ultimazione della costruzione si dovrà corrispondere l''IVA al 10% per la cessione di fabbricato anche in corso di costruzione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1,A/8, e A/9; L''edificio è realizzato da più di cinque anni.

Allegati

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
3. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
4. STRALCIO PGT
5. ATTO DI PROVENIENZA
6. DIFFORMITA’
7. VARIAZIONE CATASTALE

20-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Lorenza Marcella Berto