

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 630/2024

PROMOSSA DA

.....

CONTRO

.....

.....

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. Vincenzo Domenico SCIBETTA



Lotto 1



Lotto 2

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Calogero ROMANO  
**Codice fiscale:** RMNCGR61A02H148W  
**Studio in:** strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate (BG)  
**Telefono:** 338 6206940  
**Fax:** 035 4194254  
**Email:** calogero.romano@libero.it  
**Pec:** calogero.romano@archiworldpec.it

Beni in **Bagnatica (BG)**  
Località/Frazione  
via Giulio Verne n° 17

## INDICE

### Lotto: 001 - villetta a schiera, su tre livelli, con annessi giardino (T) e box (S1)

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

**Lotto: 002 – Box doppio**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>16</b>
Corpo: A.....	16
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>16</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	16
Corpo: A.....	16
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>19</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>19</b>
Corpo: A.....	19
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>19</b>
Corpo: A.....	19
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE.....</b>	<b>20</b>
Corpo: A.....	20
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>20</b>
Corpo:.....	20
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>20</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>20</b>
Corpo: A.....	20
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>21</b>
Corpo: A.....	21
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>21</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>21</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>21</b>
Criterio di stima .....	21
Fonti d'informazione .....	21
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
Regime fiscale della vendita .....	22
Allegati.....	22
Allegati comuni (Lotti 1-2).....	23

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. Vincenzo Domenico SCIBETTA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 01-07-2025 alle 09:45

**Creditore Procedente:** .....

**Legale Creditore Procedente:** Avv. ....

**Esecutati:** .....

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Calogero ROMANO

**Data nomina:** 27-03-2025

**Data giuramento:** 28-03-2025

**Data sopralluogo:** 10-04-2025

**Cronologia operazioni peritali:**

Visure catastali e ipotecarie

Richiesta rettifica dati ad Agenzia delle Entrate per variazione toponomastica

Richiesta certificati a Enti Pubblici

Accessi presso Comune di Bagnatica

Richiesta copia atto compravendita a notaio

Sopralluogo/rilievi presso immobili (con custode giudiziario)

Verifiche per stima immobili

Elaborazione perizia ed allegati

Beni in **Bagnatica (BG)**  
via Giulio Verne n° 17

## **Lotto: 001 - villetta a schiera, su tre livelli, con annessi giardino, box (piano interrato)**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in via Giulio Verne n° 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: ..... - Stato Civile: .....  
..... - Regime Patrimoniale: .....

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: ..... - Stato Civile: .....  
..... - Regime Patrimoniale: .....

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ..... (nata a ..... il .....) - C.F. .... -  
Proprietà 1/2 (in regime di separazione dei beni) e ..... (nato a ..... il .....) - C.F. ....  
..... - Proprietà 1/2 (in regime di separazione dei beni), foglio 6, particella 2264, subalterno 4  
e particella 1504 - sub 9-10 graffati, indirizzo via Giulio Verne SN, piano S1-T-1, comune Bagnatica, categoria  
A7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie mq 143 (totale escluse aree scoperte mq 138), rendita € 702,38.  
**Confini:** in senso orario partendo da nord: vialetto d'accesso comune, giardino esclusivo facente parte dei  
mappali graffati 2264 sub.5=1504 sub.11, mappali graffati 2264 sub.3=1504 sub.7=1504 sub.8 e mappali  
graffati 2264 sub.5=1504 sub.11.

Note: Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 5 Particelle 1504-2264

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ..... (nata a ..... il .....) - C.F. .... -  
Proprietà 1/2 (in regime di separazione dei beni) e ..... (nato a ..... il .....) - C.F. ....  
..... - Proprietà 1/2 (in regime di separazione dei beni), foglio 6, particella 2267, subalterno  
4, indirizzo via Giulio Verne SN, piano S1, comune Bagnatica, categoria C6, classe 2, consistenza mq 17,  
rendita € 26,34.

**Confini:** mappale 2267 sub 3, sub 5, corsello comune e mappale 2264 sub 1.

Note: Particella corrispondente al catasto terreni: Foglio 5 Particelle 2267

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

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo la mancanza della numerazione civica che di fatto risulta essere n° 17 per l'abitazione, mentre per i box al piano interrato permane l'assenza della stessa.

E' stata richiesta apposita rettifica mediante contact center dell'Agenzia delle Entrate in data 14.04.2025 numero identificativo 23627542.

In data 28.04.2025 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'avvenuta correzione dei dati catastali dell'abitazione.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Primaria, Palestra, Banca, Parco giochi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 10, Autostrada Km 6,5, Stazione ferroviaria Km 6,3, Pullman Km 0,5.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta a schiera, su tre livelli, costituita da locale sgombero, bagno, cantina, ripostiglio (piano interrato), soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno (piano terra), n° 3 camere, disimpegno, ripostiglio, bagno, n° 2 balconi (piano primo), con annessi box al piano interrato e giardino esclusivo al piano terra.

Superficie complessiva di circa mq 181,50.

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: periodo 1982/1984

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 (S1) - m 2,70 (T-1).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrati n. 1.

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterocemento (da collaudo)</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>cls armato (da collaudo)</b>
Scale	tipologia: <b>rampa unica a piede d'oca</b> materiale: <b>acciaio rivestito (da collaudo)</b> ubicazione: <b>interna</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento gettati in opera (da collaudo)</b>
Strutture verticali	materiale: <b>murature in cls armato e laterizio portante (da collaudo)</b>
Travi	materiale: c.a. (da collaudo)
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: pedonale
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola/doppia a battente</b> materiale: <b>legno/vetro</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente/soffietto</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>intonaco colorato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica/parquet</b> condizioni: <b>buone</b>
Porta di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: porta di accesso U.I.

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno/cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista/sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi rame/acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale (contatore comune)</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame/ferro</b> diffusori: <b>termosifoni</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982/1984
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non reperibile
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Potenza nominale</i>	Kw 28
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982/1984
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Non reperibile
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO









### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 46/81 e successive varianti.**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di costruzione villette a schiera

Presentazione in data 12/10/1981 al n. di prot. 2251

Rilascio in data 31/12/1981 al n. di prot. 2902

Abitabilità/agibilità in data 02/12/1985

NOTE: - Voltura in data 21.09.1982 da ..... a .....

- Voltura parziale in data 19.10.1982 da ..... a .....

**Numero pratica: 10/83**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di variante alla C.E n° 46/81

Presentazione in data 12/01/1983 al n. di prot. 89

Rilascio in data 09/11/1983 al n. di prot. 89

**Numero pratica: 60**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di formazione recinzione

Presentazione in data 28/05/1984

Rilascio in data 10/09/1984 al n. di prot. 1355

**Numero pratica: 26/85**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di seconda variante alla C.E n° 46/81

Presentazione in data 19/04/1985 al n. di prot. 1136

Rilascio in data 29/04/1985 al n. di prot. 1136

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in via Giulio Verne n° 17**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito sopralluogo e rilievi in data 10.04.2025, in presenza del custode giudiziario Avv. BERNINI Patrizio, nonché esame della documentazione amministrativa, sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) realizzazione tettoia/ pergolato a copertura parte del giardino sub 10 (vedi rilievo fotografico - allegato n° 7); 2) modifiche interne: demolizione tavolati tra cucina e soggiorno/pranzo (confronto progetto/scheda catastale e rilievo fotografico - allegati n° 5 - 7 - EB); 3) realizzazione soppalco e scala di collegamento nella camera da letto con modifica planimetrica (confronto progetto/scheda catastale e rilievo fotografico - allegati n° 5 - 7 - EC); 4) chiusura del portico in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare (confronto progetto/scheda catastale e rilievo fotografico - allegati n° 5 - 7 - EB). Dall'esame del P.G.T. e delle N.T.A. del Comune di Bagnatica, nonché da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale in data 28.04.2025, si prospetta la possibilità di poter procedere alla regolarizzazione delle opere mediante presentazione di apposita istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, salvo prescrizioni da parte dello stesso Ente nel rispetto delle norme edilizie e del regolamento di igiene, o in alternativa procedere al ripristino parziale dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria.

Oneri di regolarizzazione	
Spese per eventuale ripristino parziale dello stato dei luoghi/sanzioni amministrative/ regolarizzazione edilizia/tecniche.	€ 8.000,00
<b>Totale oneri: € 8.000,00</b>	

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in via Giulio Verne n° 17**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 28.11.2012 n° 27 e successive varianti
Ambito:	Residenziale consolidato (tessuto città consolidata TCC)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 72
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di Lottizzazione residenziale "Raschignada"
Estremi delle convenzioni:	Atto del 13.12.1978 rep. n° 48.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in via Giulio Verne n° 17**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La scheda catastale dell'abitazione (Fg 6 mapp. 2264 sub 4 - mapp. 1504 sub 9-10 ) presenta delle discordanze rispetto allo stato di fatto in quanto non risulta rappresentato quanto segue: 1) tettoia/ pergolato esterna (vedi rilievo fotografico - allegato n° 7); 2) modifiche interne: demolizione tavolato tra cucina e soggiorno/pranzo (confronto progetto/scheda catastale e rilievo fotografico - allegati n° 5 - 7 - EB); 3) soppalco e scala di collegamento nella camera da letto al piano primo con modifica planimetrica (confronto progetto/scheda catastale e rilievo fotografico - allegati n° 5 - 7 - EC); 4) chiusura del portico in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare (confronto progetto/scheda catastale e rilievo fotografico - allegati n° 5 - 7 - EB).

Regolarizzabili mediante aggiornamento delle schede catastali in sede di ottenimento del provvedimento di sanatoria delle opere edilizie difformi rilevate.

Oneri di regolarizzazione:

Aggiornamento schede catastali € 1.000,00.

Totale oneri: € 1.000,00.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Proprietari:** ..... (nato a ..... il ..... ) - C.F. .... - Proprietà 1/2 (in regime di comunione dei beni) e ..... (nata a ..... il ..... ) - C.F. .... - Proprietà 1/2 (in regime di comunione dei beni), **proprietari ante ventennio** al **08/11/2006** in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. ...., in data 11/11/1987 rep. n° 113183/37601, registrato a Bergamo in data 01/12/1987 n° 1885/2V e trascritto a Bergamo in data 11/12/1987 ai nn. 33016/22058.

**Proprietari:** ..... (nata a ..... il ..... ) - C.F. .... - Proprietà 1/2 (in regime di separazione dei beni) e ..... (nato a ..... il ..... ) - C.F. .... - Proprietà 1/2 (in regime di separazione dei beni) dal **08/11/2006** ad oggi (attuali proprietari) in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. ...., in data 08/11/2006 rep. n° 25112/2798, registrato a Bergamo 2 in data 06/12/2006 n° 14708/1T e trascritto a Bergamo in data 07/12/2006 ai nn. 79258/47383.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di ..... contro ..... e ..... , derivante da mutuo ipotecario, a rogito di notaio Dott. ...., in data 08/11/2006 rep. n° 25113/2799, registrato a Bergamo 2 in data 06/12/2006 n° 14722/1T e iscritto a Bergamo in data 07/12/2006 ai nn. 79259/19269.

Importo ipoteca: € 299.656,50

Importo capitale: € 199.771,10

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ..... contro ..... , ..... , derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 13/12/2024 rep. n° 9800, trascritto a Bergamo in data 24/02/2025 ai nn. 8741/6166.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca riscossione attiva a favore di ..... contro ..... , derivante da ruolo, a rogito di ..... , in data 05/08/2016 rep. n° 1468/1916, iscritto a Bergamo in data 09/08/2016 ai nn. 37716/6661.

Importo ipoteca: € 276.576,74

Importo capitale: € 138.288,37

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca riscossione attiva a favore di ..... contro ..... , derivante da ruolo, a rogito di ..... , in data 21/03/2016 rep. n° 1305/1916, iscritto a Bergamo in data 22/03/2016 ai nn. 12578/1898.

Importo ipoteca: € 87.774,56

Importo capitale: € 43.887,28

**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 in villini [A7] sito in Bagnatica (BG), via Giulio Verne n° 17**

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.000,00 circa.

**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:** € 1.050,00 circa.

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà:**

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del fabbricato denominato Condominio "LE LIBELLULE".

Millesimi di proprietà (dati rilevati da comunicazione Amministratore Condominiale): 76,760/1000 (abitazione+box).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Necessitano modifiche interne/esterne all'unità immobiliare.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locale sgombero (S1)	superficie lorda di pavimento	39,50	0,70	27,65
W.C./Lavanderia (S1)	superficie lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00
Ripostiglio (S1)	superficie lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00
Cantina (S1)	superficie lorda di pavimento	8,50	0,50	4,25
Disimpegno (S1)	superficie lorda di pavimento	1,50	0,70	1,05
Soggiorno/Pranzo (PT)	superficie lorda di pavimento	31,50	1,00	31,50
Cucina (PT)	superficie lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Bagno (PT)	superficie lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
Portico (PT)	superficie lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00
Disimpegno (P1)	superficie lorda di pavimento	2,50	1,00	2,50
Camera 1 (P1)	superficie lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
Bagno (P1)	superficie lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
Ripostiglio (P1)	superficie lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
Camera 2 (P1)	superficie lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Camera 3 (P1)	superficie lorda di pavimento	12,50	1,00	12,50
Balcone 1 (P1)	superficie lorda di pavimento	7,50	0,33	2,48
Balcone 2 (P1)	superficie lorda di pavimento	7,50	0,33	2,48
Disimpegno (PT)	superficie lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
Ripostiglio (P1)	superficie lorda di pavimento	2,50	1,00	2,50
	mq	<b>181,50</b>		<b>149,90</b>

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: 2-2024

Zona: Bagnatica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

**Accessori:**

A1. Box	Identificato al Foglio 6 mappale 2267 sub 4 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 18 Valore a corpo: € <b>9.000,00</b>
A2. Giardino	Identificato al Fg 6 mapp. 1504 sub 9-10 Posto al piano T Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 78 Valore a corpo: € <b>5.000,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità abitativa e relative pertinenze non sono divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Bagnatica (BG)

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia (Immobiliare.it, Borsino Immobiliare, Tecnocasa, Tecnorete, Medianord, Betacasa); Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00-1400,00.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7] con annessi Box (S1) e Giardino (T)****Bagnatica (BG) - via Giulio Verne n° 17**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 187.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente mq</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Locale sgombero (S1)	27,65	€ 1.250,00	€ 34.562,50
W.C./Lavanderia (S1)	2,00	€ 1.250,00	€ 2.500,00
Ripostiglio (S1)	1,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00
Cantina (S1)	4,25	€ 1.250,00	€ 5.312,50
Disimpegno (S1)	1,05	€ 1.200,00	€ 1.260,00
Soggiorno/Pranzo (PT)	31,50	€ 1.250,00	€ 39.375,00
Cucina (PT)	12,00	€ 1.250,00	€ 15.000,00
Bagno (PT)	4,00	€ 1.250,00	€ 5.000,00
Portico (PT)	2,00	€ 1.250,00	€ 2.500,00
Disimpegno (P1)	2,50	€ 1.250,00	€ 3.125,00
Camera 1 (P1)	17,00	€ 1.250,00	€ 21.250,00
Bagno (P1)	8,00	€ 1.250,00	€ 10.000,00
Ripostiglio (P1)	3,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00
Camera 2 (P1)	12,00	€ 1.250,00	€ 15.000,00
Camera 3 (P1)	12,50	€ 1.250,00	€ 15.625,00
Balcone 1 (P1)	2,48	€ 1.250,00	€ 3.100,00



Balcone 2 (P1)	2,48	€ 1.250,00	€ 3.100,00
Disimpegno (PT)	2,00	€ 1.250,00	€ 2.500,00
Ripostiglio (P1)	2,50	€ 1.250,00	€ 3.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 187.185,00
arrotondamento detrazione di € 185.00			€ -185,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 187.000,00</b>
Valore corpo			€ 187.000,00
<b>Valore accessori</b>			<b>€ 14.000,00</b>
Valore complessivo intero			€ 201.000,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 201.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7] con annessi Box (S1) e Giardino (T)	149,90	€ 201.000,00	€ 201.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 181.000,00
Valore diritto e quota	€ 181.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 181.000,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

**Allegati (Lotto 1)**

- n° 1 - Visura catastale abitazione (Fg 6 mapp. 2264 sub 4 - mapp. 1504 sub 9-10)
- n° 2 - Visura catastale box (Fg 6 mappale 2267 sub 4)
- n° 3 - Estratto mappa (Fg 5 - mapp. 1504-2264-2267)
- n° 4 - Elaborato planimetrico
- n° 4-A - Elenco subalterni
- n° 5 - Scheda catastale abitazione (Fg 6 mapp. 2264 sub 4 - mapp. 1504 sub 9-10)
- n° 6 - Scheda catastale box (Fg 6 mappale 2267 sub 4)
- n° 7 - Foto (Fg 6 mapp. 2264 sub 4 - mapp. 1504 sub 9-10 - mappale 2267 sub 4)

**Lotto: 002 - Box****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A

Garage o autorimessa [G] sito in via Giulio Verne n° 17

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..... - Stato Civile: ..... - Regime Patrimoniale: .....

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..... - Stato Civile: ..... - Regime Patrimoniale: .....

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... (nata a ..... il ..... ) - C.F. .... -  
 Proprietà 1/2 (in regime di separazione dei beni) e ..... (nato a ..... il ..... ) - C.F. ....  
 ..... - Proprietà 1/2 (in regime di separazione dei beni), foglio 6, particella 2267, subalterno 3,  
 indirizzo via Giulio Verne SN, piano S1, comune Bagnatica, categoria C6, classe 2, consistenza mq 35,  
 rendita € 54,23.

Confini: mappale 2267 sub 2, sub 4 e corsello comune.

Note: Particelle corrispondenti al catasto terreni Foglio 5 Particelle 2267.

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

I dati catastali dell'immobile corrispondono 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 sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Primaria, Palestra, Banca, Parco giochi.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 10, Autostrada Km 6,5, Stazione ferroviaria Km 6,3, Pullman Km 0,5.**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box doppio posto al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **38,00**.

E' posto al piano S1.

L'edificio è stato costruito nel: periodo 1982/1984.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrati n. 1.

**Stato di manutenzione generale:** buono**Caratteristiche descrittive**

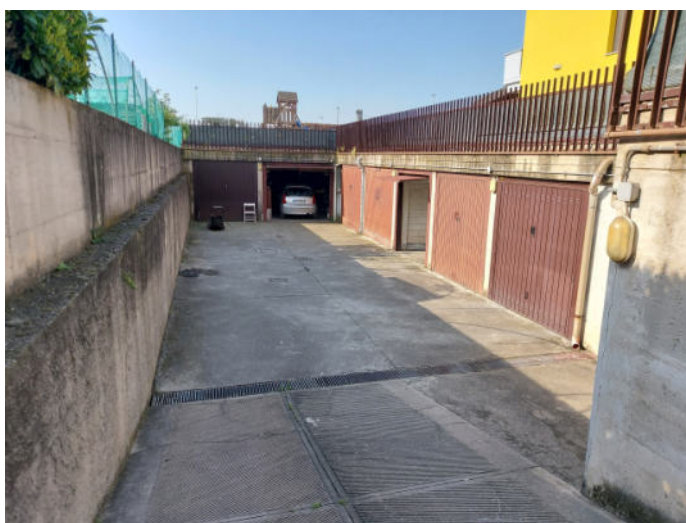
Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: <b>continue (da collaudo)</b> materiale: <b>cls armato</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento gettati in opera (da collaudo)</b>
Strutture verticali	materiale: <b>murature in cls armato e laterizio portante (da collaudo)</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera preverniciata</b> condizioni: <b>discrete</b>



<i>Pavimentazione interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>discrete</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982/1984
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non reperibile.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO





**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 46/81 e successive varianti.**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di costruzione villette a schiera

Presentazione in data 12/10/1981 al n. di prot. 2251

Rilascio in data 31/12/1981 al n. di prot. 2902

Abitabilità/agibilità in data 02/12/1985 al n. di prot.

NOTE:

- Voltura in data 21.09.1982 da ..... a .....

- Voltura parziale in data 19.10.1982 da ..... a .....

**Numero pratica: 10/83**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di variante alla C.E n° 46/81

Presentazione in data 12/01/1983 al n. di prot. 89

Rilascio in data 09/11/1983 al n. di prot. 89

**Numero pratica: 60**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di formazione recinzione

Presentazione in data 28/05/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 10/09/1984 al n. di prot. 1355

**Numero pratica: 26/85**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di seconda variante alla C.E n° 46/81

Presentazione in data 19/04/1985 al n. di prot. 1136

Rilascio in data 29/04/1985 al n. di prot. 1136

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A****Garage o autorimessa [G] sito in via Giulio Verne n° 17**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A****Garage o autorimessa [G] sito in via Giulio Verne n° 17**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 28.11.2012 n° 27 e successive varianti
Ambito:	Residenziale consolidato (tessuto città consolidata TCC)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 72
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di Lottizzazione residenziale "Raschignada"
Estremi delle convenzioni:	Atto del 13.12.1978 rep. n° 48.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A****Garage o autorimessa [G] sito in via Giulio Verne n° 17**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Proprietari:** ..... (nato a ..... il .....) - C.F. .... - Proprietà 1/2 (in regime di comunione dei beni) e ..... (nata a ..... il .....) - C.F. .... - Proprietà 1/2 (in regime di comunione dei beni), **proprietari ante ventennio al 08/11/2006** In forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. ...., in data 11/11/1987 rep. n° 113183/37601, registrato a Bergamo in data 01/12/1987 n° 1885/2V e trascritto a Bergamo in data 11/12/1987 ai nn. 33016/22058.

**Proprietari:** ..... (nata a Palermo il 13/06/1969) - C.F. .... - Proprietà 1/2 (in regime di separazione dei beni) e ..... (nato a ..... il .....) - C.F. .... - Proprietà 1/2 (in regime di separazione dei beni) dal 08/11/2006 ad oggi (attuali proprietari) in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. ...., in data 08/11/2006 rep. n° 25112/2798, registrato a Bergamo 2 in data 06/12/2006 n° 14708/1T e trascritto a Bergamo in data 07/12/2006 ai nn. 79258/47383.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di ..... contro ..... e .....  
 ....., derivante da mutuo ipotecario, a rogito di notaio Dott. ...., in data 08/11/2006 rep. n° 25113/2799, registrato a Bergamo 2 in data 06/12/2006 n° 14722/1T e iscritto a Bergamo in data 07/12/2006 ai nn. 79259/19269.

Importo ipoteca: € 299.656,50

Importo capitale: € 199.771,10

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ..... contro ..... e ..... derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 13/12/2024 rep. n° 9800, trascritto a Bergamo in data 24/02/2025 ai nn. 8741/6166.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca riscossione attiva a favore di ..... contro ....., derivante da ruolo, a rogito di ....., in data 05/08/2016 rep. n° 1468/1916, iscritto a Bergamo in data 09/08/2016 ai nn. 37716/6661.

Importo ipoteca: € 276.576,74

Importo capitale: € 138.288,37

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca riscossione attiva a favore di ..... contro ....., derivante da ruolo, a rogito di ....., in data 21/03/2016 rep. n° 1305/1916, iscritto a Bergamo in data 22/03/2016 ai nn. 12578/1898.

Importo ipoteca: € 87.774,56

Importo capitale: € 43.887,28

**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****Garage o autorimessa [G] sito in Bagnatica (BG), via Giulio Verne n° 17**

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 150,00 circa.**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:** € 80,00 circa.

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà:**

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del Condominio "LE LIBELLULE".

Millesimi di proprietà (dati rilevati da comunicazione Amministratore Condominiale): 25,469/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

Necessitano modifiche esterne all'unità immobiliare.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box (S1)	superficie lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
	mq	<b>38,00</b>		<b>38,00</b>

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: 2-2024

Zona: Bagnatica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 465,00

Valore di mercato max (€/mq): 680,00

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare non è divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:** NO

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Bagnatica (BG)

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia (Immobiliare.it, Borsino Immobiliare, Tecnocasa, Tecnorete, Medianord, Betacasa); Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450,00-650,00.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Garage o autorimessa [G]

##### Bagnatica (BG), via Giulio Verne n° 17

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box (S1)	38,00	€ 550,00	€ 20.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.900,00
arrotondamento aumento di € 100,00			€ 100,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 21.000,00</b>
Valore corpo			€ 21.000,00
Valore complessivo intero			€ 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Garage o autorimessa [G]	38,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 900,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 20.000,00

Valore diritto e quota € 20.000,00

### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.000,00

### 12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

#### Allegati (Lotto 2)

- n° 1 - Visura catastale box (Fg 6 mappale 2267 sub 3)
- n° 2 - Estratto mappa (Fg 5 - mapp. 1504-2264-2267)
- n° 3 - Elaborato planimetrico
- n° 3-A - Elenco subalterni
- n° 4 - Scheda catastale box (Fg 6 mappale 2267 sub 3)
- n° 5 - Foto (Fg 6 mapp. 2267 sub 3)

#### Allegati comuni (Lotti 1-2)

- A) - C.E. 31.12.1981 n° 46-81 prot. n° 2902 - Villette a schiera
- B) - Voltura parziale C.E. n° 46-81 del 31.12.1981
- C) - C.E. 09.11.1983 n° 10 - 1^ variante alla C.E. n° 46-81
- D) - C.E. 10.09.1984 n° 60 - Formazione recinzione
- E) - C.E. 29.04.1985 n° 26-85 - 2^ variante alla C.E. n° 46-81
- EA) - Tav. 1 - Pianta piano interrato definitiva - 10.01.1986
- EB) - Tav. 2 - Pianta piano terra definitiva - 10.01.1986
- EC) - Tav. 3 - Pianta piano primo definitiva - 10.01.1986
- ED) - Tav. 7 - Prospetti
- EE) - Tav. 8 - Prospetti
- F) - Abitabilità - 02.12.1985
- G ) - Comune Bagnatica (BG) - Estratto PGT (PdR)-NTA
- H) - Certificato residenza-stato famiglia-stato civile
- I) - Estratto atto di matrimonio

Brembate, 28.04.2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Calogero Romano**