

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 145/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A
Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo
Telefono: 035 533016
Fax: 035 533016
Email: emitakop@hotmail.it
Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in **Castelli Calepio (BG)**
Località/Frazione
Via Fratelli Manenti n.3

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con box

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-09-2025 alle 10,45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Data nomina: 06-05-2025
Data giuramento: 06-05-2025
Data sopralluogo: 21-05-2025
Cronologia operazioni peritali:

Nella giornata del 06/05/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 16/09/2025 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

Nella giornata del 09 Maggio 2025, il CTU si recava presso l'abitazione dell'esecutato in Castelli Calepio e consegnava comunicazione dell'accesso fissando la data del sopralluogo il 21.05.2025.

Nella giornata del 21 Maggio 2025, ha avuto luogo il sopralluogo con il Custode giudiziario al fine di accedere all'immobile ed effettuare i rilievi e le verifiche necessarie.

Nella giornata del 24.06.2025, si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castelli Calepio per effettuare l'accesso agli atti, per la verifica della conformità edilizia.

Beni in **Castelli Calepio (BG)**
Via Fratelli Manenti n.3

Lotto: 001 - Appartamento con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 4, particella 5764, subalterno 3, indirizzo Vicolo Fratelli Manenti n.2, comune Castelli Calepio - BG (C079), categoria A/3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 87 mq. Totale escluse aree scoperte: 81 mq, rendita € € 322,79

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2015 Pratica n. BG0271981 in atti dal 28/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 158455.1/2015); -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/12/2004 Pratica n. BG0304072 in atti dal 07/12/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20497.1/2004); -Atto del 11/10/2005 Pubblico ufficiale MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 59781 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40600.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 20/10/2005;

Confini: da Nord in senso orario: Altra unità immobiliare, prospetto su corte comune, prospetto su corte comune, prospetto su corte comune

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B- Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - JAGDIP Pawar nato in INDIA (EE) il 01/01/1958, c.f. JGDPWR58A01Z222R, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 4, particella 5764, subalterno 703, indirizzo Vicolo Fratelli Manenti n.2, comune Castelli Calepio - BG (C079), categoria C/6, consistenza 12 Mq., superficie 13 mq. , rendita € € 20,45

Derivante da: -UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/12/2004 Pratica n. BG0304231 in atti dal 07/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4099.1/2004); -Atto del 11/10/2005 Pubblico ufficiale MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 59781 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40600.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 20/10/2005.

Confini: da Nord in senso orario: Sub702 cortile comune, altra proprietà, altra autorimessa, cortile comune.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel centro storico di Castelli Calepio e vi si accede tramite una strada a fondo chiuso a servizio delle abitazioni limitrofe. Nelle immediate vicinanze sono presenti la scuola primaria e secondaria, il Municipio, negozi di vicinato, bar tabacchi e numerosi parcheggi, inoltre a pochissimi chilometri dal casello di Ponte Olio dell'autostrada A/4.

Caratteristiche zona: in centro storico degradata

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Lago D'iseo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento**

Appartamento posto al primo piano composto da 2 piani fuori terra all'interno di cortile in comune. Al piano primo si accede mediante una scala esterna in muratura rivestita in granito di proprietà esclusiva, che porta ad un pianerottolo esterno e, al ballatoio dal quale si accede all'immobile. L'appartamento è composto da cucina soggiorno (unico locale), disimpegno, bagno e due camere comunicanti oltre a piccolo ripostiglio posto sul pianerottolo esterno.

Superficie complessiva di circa mq **102,10**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1° Settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1975

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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 posto all'interno di un cortile comune in contesto prevalentemente storico, appare in stato di manutenzione piuttosto scarso. L'appartamento, al quale si accede mediante scala esterna esclusiva, composto da ingresso - cucina che forma unico ambiente con il soggiorno separato da un muretto alto circa 1 mt., piccolo disimpegno, bagno e due camere da letto comunicanti, ha vistose presenze di muffa e scrostature ai soffitti, dovute ad assenza di coibentazione ed a infiltrazioni provenienti dal tetto-soffitta. L'impianto elettrico non è stato realizzato sotto traccia e sono presenti fili elettrici esterni che corrono lungo le pareti e stipiti delle porte. Nel pianerottolo esterno è presente un piccolo

ripostiglio. E' presente una caldaia a metano non funzionante. Esistente l'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni in ghisa. Nel soggiorno è presente una stufa collegata ad una canna fumaria. i serramenti interni sono in legno con inserto in vetro, quelli esterni in legno con vetri privi di vetrocamera e tapparelle oscuranti. Rivestimento scala esterna in granito, klinker nei pavimenti esterni e ceramiche di diverse fogge nei locali interni. Strutture verticali in laterizio portante e pilastri in C.A., solai misti in laterizio e calcestruzzo, scala in C.A., copertura in legno e manto in coppi.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto elettrico non è stato realizzato sotto traccia.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionali con caldaia a metano e radiatori in ghisa
Stato impianto	Non funzionante
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

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

Porzione di autorimessa posta all'interno di cortile comune. Il box prefabbricato costruito in lamiera metallica ha al suo interno due posti auto comunicanti, uno dei quali intestato al debitore e l'altro a terzi.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: il box prefabbricato costruito in lamiera zincata è posto all'interno di un cortile comune con altre unità in contesto prevalentemente storico, è ripartito tra due proprietari e ogni porzione è delimitata solo da una scanalatura eseguita nella pavimentazione in cemento. Vi si accede attraverso un'apertura chiusa da due porte anch'esse in lamiera.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Castelli Calepio (BG)**,

Numero pratica: 201/1202

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Ampliamento casa di civile abitazione

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 20/10/1975 al n. di prot. 1202

Rilascio in data 04/12/1975 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelli Calepio (BG),

Numero pratica: 12972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: Formazione autorimessa prefabbricata

Presentazione in data 15/07/2004 al n. di prot. 524

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: La pratica non è stata reperita dall'Ufficio Tecnico di Castelli Calepio, ma risulta a terminale nell'elenco delle pratiche presentate. Dall'atto notarile dell' 11.10.2005 rep. n. 59781 racc. 11066, risulta che la società FIBA S.R.L. ha versato a titolo di "oblazione abusivismo edilizio" i seguenti importi: in data 14 luglio 2004 n. 9 l'importo di euro 2.460,00; in data 14 luglio 2004 n. 10 l'importo di euro 305,00; in data 14 luglio 2004 n. 13 l'importo di euro 305,00; in data 14 luglio 2004 n. 12 l'importo di euro 750,00; in data 14 luglio 2004 n. 11 l'importo di euro 750,00; in data 15 luglio 2004 l'importo di euro 1.183,60.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato del quale fa parte l'immobile oggetto della perizia, è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. La Pratica edilizia 201/1202 "ampliamento casa di civile abitazione", autorizzava la formazione di 2 bilocali al piano primo. Nello stato di fatto, risulta un quadrilocale ottenuto comprendendo una porzione di pianerottolo che ha aumentato la superficie utile dell'appartamento oltre ad un ripostiglio esterno.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: A seguito dell'incontro con il responsabile dell'ufficio tecnico, si rileva che la l'immobile, essendo in centro storico non è sanabile in quanto non è consentito aumentare la cubatura. Pertanto dalle verifiche effettuate dovrà essere demolito il ripostiglio e riportato nella sagoma autorizzata il muro perimetrale realizzato tra la camera e il balcone.

Oneri di regolarizzazione	
sanzione per sanatoria	€ 1.032,00
opere di demolizione e rifacimento muratura	€ 10.000,00
Totale oneri: € 11.032,00	

Note: Si precisa che con ripristino dello stato autorizzato si dovrà richiedere anche l'agibilità dell'immobile in quanto dalla documentazione agli atti non risulta rilasciata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B- Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del consiglio comunale n.2 del 30/01/2019
Zona omogenea:	Nuclei di Antica Formazione (Art. 22 NtA PdR)

Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 22 C.1 - Nuclei di Antica Formazione Definizione I Nuclei di antica Formazione "C1" comprendono le parti del territorio che costituiscono i Centri Storici del comune e che pertanto hanno nell'insieme valore storico, architettonico e paesaggistico. Obiettivi specifici - il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva dell'insieme; - il mantenimento non soltanto degli aspetti formali dei manufatti originari ma anche della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte"; - il recupero degli eventuali spazi aperti di pertinenza; - la conservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché di piccole attività artigianali e commerciali compatibili con i tessuti e i manufatti; - la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà (manufatti provvisori e superfetazioni). Destinazioni d'uso - Destinazione d'uso principale: residenziale (uT) - Destinazioni d'uso complementari: terziario (uT) e commerciale (uT3) - Destinazione d'uso esclusa: produttivo, industria e artigianato (uP) che non sia di servizio alla residenza, grandi strutture di vendita, centri commerciali, impianti tecnologici Parametri edilizi e urbanistici - If = esistente; sono escluse nuove costruzioni - H = esistente - Ds, Dc, Df = minima, pari all'esistente (Per gli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica preesistente, le distanze da altri edifici, dai confini e dalle strade) non possono essere inferiori a quelle preesistenti.) Attuazione degli interventi - Intervento edilizio diretto o piano attuativo. - Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005. - Per gli altri immobili sono consentiti unicamente gli interventi da essi (vincoli) esplicitamente ammessi ovvero quelli di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 compreso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente. La disciplina degli interventi è altresì demandata ad apposite Schede di intervento allegate al PdR (All.2) che indicano i gradi specifici per singolo edificio o spazio aperto ed i particolari valori architettonici, storici e culturali da preservare. Nel caso in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia avvengano previa demolizione anche parziale e ricostruzione di un preesistente fabbricato, il nuovo edificio dovrà conservare le caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente e riprodurre le precedenti linee fondamentali quanto a sagoma, superfici, volumi e sedime.</p>
-------------------------------	--

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'unica pratica reperita presso l'ufficio tecnico di Castelli Calepio riferita ad "Ampliamento casa ad uso civile abitazione", che interessa l'intero fabbricato, si rileva che è stata autorizzata la formazione di 2 bilocali al piano primo. Nello stato di fatto, la proprietà risulta essere composta da un unico appartamento al quale è stato inglobata una porzione di pianerottolo e ricavato un vano ripostiglio. Tali interventi hanno comportato un aumento di s.u.

Regolarizzabili mediante: Demolizione di ripostiglio esterno e ripristino pianerottolo mediante demolizione parte di muro perimetrale.

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

Identificativo corpo: B- Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del consiglio comunale n.2 del 30/01/2019
Zona omogenea:	Nuclei di Antica Formazione (Art. 22 NtA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 C.1 - Nuclei di Antica Formazione Definizione I Nuclei di antica Formazione "C1" comprendono le parti del territorio che costituiscono

	<p>no i Centri Storici del comune e che pertanto hanno nell'insieme valore storico, architettonico e paesaggistico. Obiettivi specifici - il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva dell'insieme; - il mantenimento non soltanto degli aspetti formali dei manufatti originari ma anche della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte"; - il recupero degli eventuali spazi aperti di pertinenza; - la conservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché di piccole attività artigianali e commerciali compatibili con i tessuti e i manufatti; - la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà (manufatti provvisori e superfetazioni). Destinazioni d'uso - Destinazione d'uso principale: residenziale (uT) - Destinazioni d'uso complementari: terziario (uT) e commerciale (uT3) - Destinazione d'uso esclusa: produttivo, industria e artigianato (uP) che non sia di servizio alla residenza, grandi strutture di vendita, centri commerciali, impianti tecnologici Parametri edilizi e urbanistici - If = esistente; sono escluse nuove costruzioni - H = esistente - Ds, Dc, Df = minima, pari all'esistente (Per gli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica preesistente, le distanze da altri edifici, dai confini e dalle strade) non possono essere inferiori a quelle preesistenti.) Attuazione degli interventi - Intervento edilizio diretto o piano attuativo. - Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005. - Per gli altri immobili sono consentiti unicamente gli interventi da essi (vincoli) esplicitamente ammessi ovvero quelli di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 compreso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente. La disciplina degli interventi è altresì demandata ad apposite Schede di intervento allegata al PdR (All.2) che indicano i gradi specifici per singolo edificio o spazio aperto ed i particolari valori architettonici, storici e culturali da preservare. Nel caso in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia avvengano previa demolizione anche parziale e ricostruzione di un preesistente fabbricato, il nuovo edificio dovrà conservare le caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente e riprodurre le precedenti linee fondamentali quanto a sagoma, superfici, volumi e sedime.</p>
--	--

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'unica pratica reperita presso l'ufficio tecnico di Castelli Calepio riferita ad "Ampliamento casa ad uso civile abitazione", che interessa l'intero fabbricato, si rileva che è stata autorizzata la formazione di 2 bilocali al piano primo. Nello stato di fatto, la proprietà risulta essere composta da un unico appartamento al quale è stato inglobata una porzione di pianerottolo e ricavato un vano ripostiglio. Tali interventi hanno comportato un aumento di s.u.

Regolarizzabili mediante: Demolizione di ripostiglio esterno.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3

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

Note: La scheda catastale risulta conforme allo stato rilevato durante il sopralluogo ad eccezione di tolleranze esecutive e costruttive. Si precisa inoltre che la parete che divide la cucina dal soggiorno risulta essere un muretto alto 1,10 m e non una parete a tutta altezza.

Identificativo corpo: B- Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3

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

Note: La scheda catastale risulta conforme sulla base delle dimensioni e del posizionamento, ma non è presente il muro di separazione tra le due unità. Risulta quindi un unico box suddiviso in due porzioni delimitate da una scanalatura sul pavimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/03/1964.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/1964 al 18/11/1997. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/11/1997 al 22/03/2024. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/03/2004 al 11/10/2005. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rettificato con Decreto del Tribunale di Bergamo in data 25 novembre 2004 rep.n. 15224/1, per errata indicazione, delle quote di possesso e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 7 dicembre 2004 ai n.ri 67051/44408,

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione Notarile sostitutiva redatta dal Dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Orta di Atella (CE) in data 28/04/2025. Ispezioni ipotecarie effettuate dall'Esperto Stimatore e richiesta atti notarili.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/03/1964.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/1964 al 18/11/1997. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/11/1997 al 22/03/2024. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/03/2004 al 11/10/2005. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rettificato con Decreto del Tribunale di Bergamo in data 25 novembre 2004 rep.n. 15224/1, per errata indicazione, delle quote di possesso e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 7 dicembre 2004 ai n.ri 67051/44408,

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione Notarile sostitutiva redatta dal Dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Orta di Atella (CE) in data 28/04/2025. Ispezioni ipotecarie effettuate dall'Esperto Stimatore e richiesta atti notarili.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 11/10/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/03/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/04/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 11/10/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/03/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/04/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Autorimessa

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 - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Fratelli Manenti n.3

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B- Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Fratelli Manenti n.3

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: nessuna. Non è presente una gestione condominiale poiché lo stabile non può essere considerato condominio, le spese vengono gestite e sostenute in modo autonomo.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**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 specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B- Autorimessa****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**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: nessuna. Non è presente una gestione condominiale poiché lo stabile non può essere considerato condominio, le spese vengono gestite e sostenute in modo autonomo.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**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 specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A - Appartamento**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO PRIMO PIANO	sup lorda di pavimento	79,70	1,00	79,70
Balcone	sup lorda di pavimento	22,40	0,33	7,39
		102,10		87,09

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: Castelli Calepio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

Identificativo corpo: B- Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Castelli Calepio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580,00

Valore di mercato max (€/mq): 760,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni non risultano facilmente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B- Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2024 – Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Castelli Calepio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650,00 / 950.00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzia del territorio Appe Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2024 – Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2024.

12.3 Valutazione corpi:

**A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]
Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.672,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO PRIMO PIANO	79,70	€ 800,00	€ 63.760,00
Balcone	7,39	€ 800,00	€ 5.912,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.672,00
Valore Finale			€ 69.672,00
Valore corpo			€ 69.672,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.672,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.672,00

**B- Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Castelli Calepio (BG), Via Fratelli Manenti n.3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	13,00	€ 650,00	€ 8.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.450,00
Valore Finale			€ 8.450,00
Valore corpo			€ 8.450,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.450,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	87,09	€ 69.672,00	€ 69.672,00
B- Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,00	€ 8.450,00	€ 8.450,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.718,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.032,00
Arrotondamento	€ -71,70
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 55.300,00
Valore diritto e quota	€ 55.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.300,00
---	-------------

Allegati

- 01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
- 02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
- 03) PLANIMETRIE;
- 04) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFE;
- 06) ATTI NOTARILI.

31-07-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos