

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 253/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Gianmario Agazzi
Codice fiscale: GZZGMR54L27D490K
Partita IVA: 01773830169
Studio in: Via A. Moro 15 - 24045 Fara Gera d'Adda
Telefono: 0363 701298
Fax: 0363 701298
Email: info@studioagazzi.net
Pec: gianmario.agazzi@ingpec.eu

Beni in **Roncola (BG)**
Località/Frazione
lottizzazione San Defendant

INDICE

Lotto: 001

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-12-2025 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Gianmario Agazzi

Data nomina: 01-07-2025

Data giuramento: 01-07-2025

Data sopralluogo: 14-07-2025

Beni in Roncola (BG)
lottizzazione San Defendant

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in lottizzazione San Defendant

Note: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N.09/2025 RILASCIATO DAL COMUNE DI RONCOLA (BG) IL 27/08/2025 A FIRMA DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO F.F. DE FILIPPIS VINCENZO CHE CERTIFICA CHE L' AREA CENSITA CATASTALMENTE AL FOGLIO 9 MAPPALI NN.3058,3059,3050,3898,3899 RICADE NELLE ZONE URBANISTICHE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ART.11 NTA .

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED] IN [REDACTED] O-
DICE FISCALE [REDACTED] PER LA QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA', sezione censuaria RONCOLA(BG), foglio 9, particella 3.050, qualità relit.strada, superficie catastale 65,24 mq
Derivante da: atto di compravendita a rogito dott. Mauro Ruggiero, Notaio in Almenno San Salvatore(BG) in data 28 giugno 2013 rep.n.81.148 e trascritto a Bergamo in data 15 luglio 2013 ai nn.28.958/19.741 con il quale la società acquistava i mappali 3.050-3.058-3.059 dalla signora [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED] EDE I [REDACTED]
[REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA', sezione censuaria [REDACTED] A(BG), foglio 9, particella 3.058, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 813,58 mq, reddito dominicale: € RD €.0,59, reddito agrario: € RA €.0,69
Derivante da: atto di compravendita a rogito dott. Mauro Ruggiero , Notaio in Almenno San Salvatore(BG) in data 28 giugno 2013 rep. n. 81.148 e trascritto a Bergamo in data 15 luglio 2013 ai nn. 28.958/19.741 con i quali la società acquistava i mappali 3.050-3.058-3.059 dalla [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED]
[REDACTED] G), foglio 9, particella 3.055, qualità PRATO, classe 4, superficie catastale 482,68 mq, reddito dominicale: € RD €.0,36, reddito agrario: € RA €.0,48
Derivante da: atto di compravendita a rogito dott. Mauro Ruggiero , Notaio in Almenno San salvatore (BG) in data 28 giugno 2013 rep.n.81.148 e trascritto a Bergamo in data 15 luglio 2013 ai nn. 28.958/19.741 con il quale la società acquistava i mappali 3.050.3.058-3.059 dalla signora [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA', sezione censuaria RONCOLA(BG), foglio 9, particella 3.898, qualità incolt.prod., classe 1, superficie catastale 42,22 mq , reddito dominicale: € RD €.0,01, reddito agrario: € RA €.0,01

Derivante da: I MAPPALI 3.898 e 3.899 derivano , in forza di frazionamento del 27 luglio 2015 n. 184.529 , dall' originario mappale 3.066, quest'ultimo a sua volta derivante , in forza di frazionamento del 16 gennaio 2003 n. 369.218, dall' originario mappale 2.755, quest'ultimo a sua volta derivante , in forza di frazionamento del 21 aprile 1995 n. 529.968 , dall' originario mappale 725.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA', sezione censuaria RONCOLA(BG), foglio 9, particella 3.899, qualità incolt.prod., classe 1, superficie catastale 49,44 mq, reddito dominicale: € RD €.0,02, reddito agrario: € RA €.0,01

Derivante da: I MAPPALI 3.898 e 3.899 derivano , in forza di frazionamento del 27 luglio 2015 n. 184.529 , dall' originario mappale 3.066, quest'ultimo a sua volta derivante , in forza di frazionamento del 16 gennaio 2003 n. 369.218, dall' originario mappale 2.755, quest'ultimo a sua volta derivante , in forza di frazionamento del 21 aprile 1995 n. 529.968 , dall' originario mappale 725.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: SCUOLE INFANZIA E PRIMARIA, FARMACIE, BANCHE, UFFICIO POSTALE

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: BERGAMO, VILLA D'ALME', ALMENNO SAN SALVATORE.

Attrazioni paesaggistiche: SITUATA IN VALLE IMAGNA, PARCO AVVENTURE RONCOLA, MONTE LINZONE.

Attrazioni storiche: SENTIERO DEI BORGHI.

Principali collegamenti pubblici: AUTOLINEE DELLE VALLI

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo A

Il terreno risulta inserito nel piano di lottizzazione "San Defendente" giusta convenzione con il Comune di Roncola del 14/04/2004 .

Superficie complessiva di circa mq **1.460,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia rilievo molto mosso

Tessitura prevalente gramigne

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee si

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: scarso

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.
residenziale sito in lottizzazione San Defendant**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.
residenziale sito in lottizzazione San Difendente**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Delibera del Consiglio Comunale n.8 del 06/04/2009 con la quale è stato approvato il Piano di Governo del Territorio , pubblicato sul B.U.R.L. n.39- Serie inserzioni e Concorsi-in data 30/09/2009. Variante n.1 al vigente PGT del 20/06/2011. Variante n.2 al vigente PGT del 26/02/2013.Approvazione delle varianti in data 23/10/2013. art.30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e s.m.i. art.107 del D.Lgs 18/08/2000 n.267 e s.m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice di fabbricazione :0,50 mc ogni mq
Rapporto di copertura:	non superiore al 30% della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	mt. 6,50 a partire dal piano di spiccato tra il prospetto e l' intradosso di gronda
Volume massimo ammesso:	730 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: come da C.D.U. n.09/2025 del 27/08/2025 su richiesta dell' esperto stimatore in allegato alla perizia .

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.
residenziale sito in lottizzazione San Difendente**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS 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?

FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA A

ROGITO DOTT. MAURO RUGGIERO , NOTAIO IN ALMENNO SAN SALVATORE (BG) , IN DATA 28 GIUGNO 2013 REP.N.81.148 E TRASCRITTO ABERGAMO IN DATA 15 LUGLIO 2013 AI NN.28.958/19.741 CON IL QUALE

VA I MAPPALI 2.050-2.058-3.059 E L' ORIGINARIO MAPPALE 3.066 DALLA SOCIETÀ

ALLA SIGNOR

TRA PERVENUTO IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DOTT. MASSIMO MASTRO-
DONATO, NOTAIO IN SAN GIOVANNI BIANCO (BG) IN DATA 30 DICEMBRE 2009 REP.N.3.458 E TRASCRITTO A BER-
GAMO IN DATA 21 GENNAIO 2010 AI NN. 3.726/2.290 CON IL QUALE LA SOCIETÀ ACQUISTAVA , IN REGIME DI
SEPARAZIONE DEI BENI I MAPPALI 3.05-3.058-3.059 E L' ORIGINARIO MAPPALE 3.066 DALLA SOCIETÀ
L' AQUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ. DAL VENTENNIO ALLA
DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO LE UNITÀ' IMMOBILIARI RISULTANO LIBERE DA ONERI,
VINCOLI , ATTI ESECUTIVI E CONSERVATIVI AD ECCEZIONE DEL: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO A
BERGAMO IN DATA 3 GIUGNO 2025 AI NN.29.188/20.834 A FAVORE DELLA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: SENTENZA DEL TRIBUNALE DI BERGAMO N.476/2022 PUBBLICATA IL 23/02/2022 SENTENZA
DELLA CORTE D'APPELLO DI BRESCIA N. 1198/2024 PUBBLICATA IL 23/12/2024 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
TRASCRITTO A BERGAMO IL 03 GIUGNO 2025 AI NN.29.188/20.834 A FAVOR

., Iscritto/trascritto a DIREZIONE PRO-
VINCIALE DI BERGAMO-UFFICIO PROV.-TERRITORIO,SERVIZIO DI PUBBLICITÀ' IMMOBILIARE in data 03/06/2025 ai
nn. OMISSIONIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

residenziale sito in Roncola (BG), lottizzazione San Defendente

Spese di gestione condominiale:

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:

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
TERRENI RESIDENZIALI: MAPPALI 3.050-3.058-3.059-3.898-3.899	sup reale netta	1.460,00	1,00	1.460,00
		1.460,00		1.460,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima del valore di mercato più probabile che un bene potrebbe raggiungere in un dato momento attraverso uno scambio di mercato, basata su dati reali provenienti da transazioni comparabili.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di RONCOLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CONSULTAZIONE OMI(OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) SUL SITO DELLE AGENZIA DELLE ENTRATE.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 40,00 €/MQ.

12.3 Valutazione corpi:

A. residenziale

Roncola (BG), lottizzazione San Defendente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENI RESIDENZIALI:	1.460,00	€ 40,00	€ 58.400,00

MAPPALI 3.050-3.058-3.059-3.898-3.899			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€ 58.400,00	
Valore Finale		€ 58.400,00	
Valore corpo		€ 58.400,00	
Valore accessori		€ 0,00	
Valore complessivo intero		€ 58.400,00	
Valore complessivo diritto e quota		€ 58.400,00	

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	1.460,00	€ 58.400,00	€ 58.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 58.400,00
Valore diritto e quota	€ 58.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.400,00
---	-------------

Allegati

Perizia succinta
 Perizia Privacy
 Checklist
 Dati Catastali ,visure ,mappe
 Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
 cartella zip con documentazione fotografica

21-09-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Gianmario Agazzi