

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 56/2025

**PROMOSSA DA**

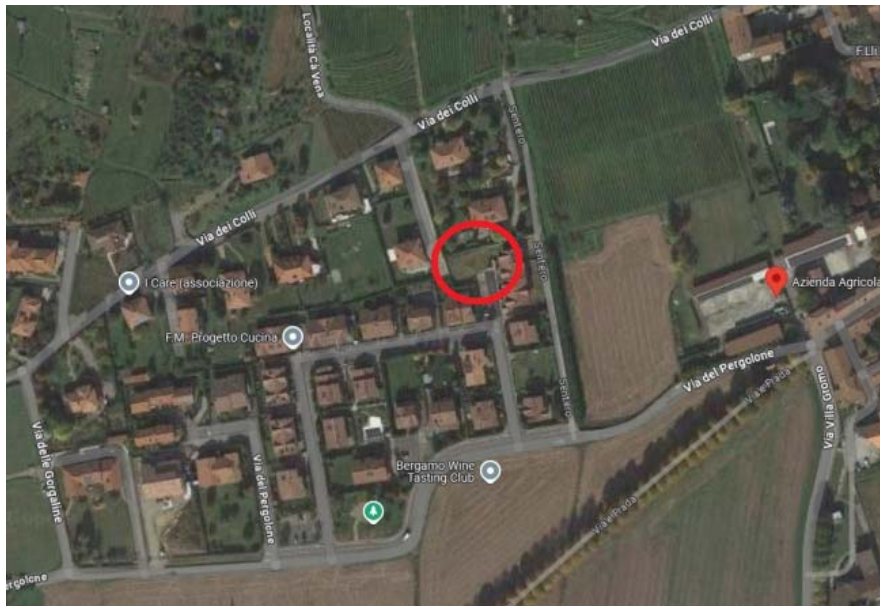
OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco  
**Codice fiscale:** DLGVCN62L30L411O  
**Studio in:** Via Guarneiro 14 - 20056 Trezzo sull'Adda  
**Telefono:** 02-90963566  
**Email:** vincenzo@studiodelgiacco.it  
**Pec:** delgiacco.6206@oamilano.it

---

Beni in **Mapello (BG)**  
Località/Frazione  
VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA

## INDICE

### Lotto: 001 - Terreno Mapello

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

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco

Beni in **Mapello (BG)**  
VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA

## Lotto: 001 - Terreno Mapello

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

**Identificativo corpo: Terreno.**

**sito in VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA**

Note: Il bene si divide in tre mappali: -fg.9 mapp.7764 (al catasto terreni) individuato nel PGT in "Ambito residenziale consolidato" -fg.8 mapp.6246(al catasto urbano), (fg.9 mapp.6246 al catasto terreni) individuato nel PGT in "Ambito residenziale consolidato" -fg.9 mapp.7048 (al catasto terreni) individuato nel PGT in "Piano di Lottizzazione in itinere"

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Mapello, foglio 9, particella 7764, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 60mq, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,33

Confini: Da Nord in senso orario fg. 9 mapp.6894, mapp.7673, mapp.6249 e mapp.6246

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 6246, subalterno 701, comune Mapello, categoria C/6, classe 1, consistenza 120mq, superficie 115mq, rendita € 179,73€

Confini: Da Nord in senso orario: fg.9 mapp.6894, mapp.7764, mapp.6249, mapp.7048, mapp.7049 e mapp.6589

Note: L'immobile è stato demolito a seguito di P.E. DIA Prot.6039 del 01/06/2010

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Mapello, foglio 9, particella 7048, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 55, reddito dominicale: € 0,27, reddito agrario: € 0,30

Confini: Da Nord in senso orario: fg.9 mapp.6246, mapp.6249, mapp.7049

### 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:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto di Orio al Serio 16km, Stazione ferroviaria di Ambivere 1,7km, Stazione ferroviaria di Terno d'Isola 4km, Asse interurbano 1,3km, Casello autostradale di capriate 12km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Terreno**

Trattasi di terreni pressochè pianeggianti, in leggero declivio liberi da materiali e/o altro, posti in area residenziale delimitati da recinzioni di altre proprietà e da pannelli di recinzione tipo da cantiere verso la Via Madre Teresa di Calcutta.

Allo stato attuale si presentano con sistemazione a prato.

Superficie complessiva di circa mq **348,00**

il terreno risulta di forma Ad "L"

Sistemazioni agrarie prato

Sistemi irrigui presenti no

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente





### 3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizione edificio

Presentazione in data 01/06/2010 al n. di prot. 6039

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno.**

**sito in VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno.**

**sito in VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n.41 del 11/11/2016
Ambito:	"Ambito residenziale consolidato" e " P.L. in itinere"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9.2 Ambito residenziale consolidato Art. 9.5 Piano di Lottizzazione in itinere
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq per il mapp. 6246
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	6,50m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Terreno.**

**sito in VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA**

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile insistente sul mapp. 6246 ed identificato al sub.701 è stato demolito a seguito di P.E. DIA Prot. del 01/06/2010. Non è stata successivamente presentata pratica di aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: demolizione immobile di cui al fg.8 mapp.6246 sub.701(al catasto fabbricati)

Oneri di regolarizzazione	
aggiornamento catastale	€ 750,00
<b>Totale oneri: € 750,00</b>	

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In riferimento al lotto di cui al fg.9 mapp.7048 sono state riscontrate discrepanze tra la perimetrazione della mappa catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo. Dovranno essere effettuati approfondimenti ed eventuali aggiornamenti catastali.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: perimetrazione del mapp.7048 fg.9

Oneri di regolarizzazione	
aggiornamento catastale	€ 750,00
<b>Totale oneri: € 750,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di Permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 30/10/2006**. 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 **proprietario/i ante ventennio al 11/05/2009**. 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 **proprietario/i ante ventennio al 29/03/2007**. In forza di atto di assegnazione - 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:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 21/02/2025 ai nn. OMISSIS; Verbale di Pignoramento del 23/01/2025 n.rep.51.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno

## 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:** Terreno

**sito in Mapello (BG), VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA**

Il bene non è gravato da censo.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non si configura 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:**

**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:** Terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
fg.9 mapp.7764	sup reale lorda	74,00	1,00	74,00
fg.8 mapp.6246	sup reale lorda	223,00	1,00	223,00
fg.9 mapp. 7048	sup reale lorda	51,00	1,00	51,00
		<b>348,00</b>		<b>348,00</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.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si ritiene il bene divisibile.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

stima comparativa

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Terreno.**

**Mapello (BG), VIA MADRE TERESA DI CALCUTTA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.665,00.

Sulla base delle NTA del Piano delle Regole del Comune di Mapello ed in particolare l'Art.9.2 "Ambito residenziale consolidato" e l'Art.23 "Determinazione degli incentivi", dove si definisce:

Art.9.2 "...Uf 0,35mq/mq per interventi interessanti aree libere come definite dall'art.23..."

Art.32 "...Sono definite aree libere le aree prive di edifici e/o fabbricati regolarmente assentiti e come risultante dalla situazione catastale vigente in data 01/10/2010.."

Si ritiene di valutare i beni immobili come segue:

- fg.8 mapp. 6246 sulla quale insisteva un immobile demolito con DIA del 01/06/2010 prot. 6039 -> edificabile
- fg.9 mapp. 7048 derivato da frazionamento del 29/03/2011 -> verde privato
- fg.9 mapp. 7764 derivato da frazionamento del 18/12/2018 -> verde privato

Si precisa che per il fg.8 mapp. 6246 considerato edificabile con una SLP pari a 78,05mq, considerata la conformazione del lotto, tenuto conto della distanza dai confini per la realizzazione di immobili non è possibile l'edificazione. Come indicato dalla normativa nazionale, legge 106/2011, la volumetria e/o SLP può essere trasferita ad altro lotto edificabile posto in contiguità e/o nelle immediate vicinanze.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fg.9 mapp.7764	74,00	€ 50,00	€ 3.700,00
fg.8 mapp.6246	223,00	€ 105,00	€ 23.415,00
fg.9 mapp. 7048	51,00	€ 50,00	€ 2.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.665,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 29.665,00</b>
Valore corpo			€ 29.665,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.665,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.665,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno		348,00	€ 29.665,00	€ 29.665,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.966,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 25.198,50

Valore diritto e quota € 25.198,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.198,50

19-05-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Vincenzo Del Giacco**



©