

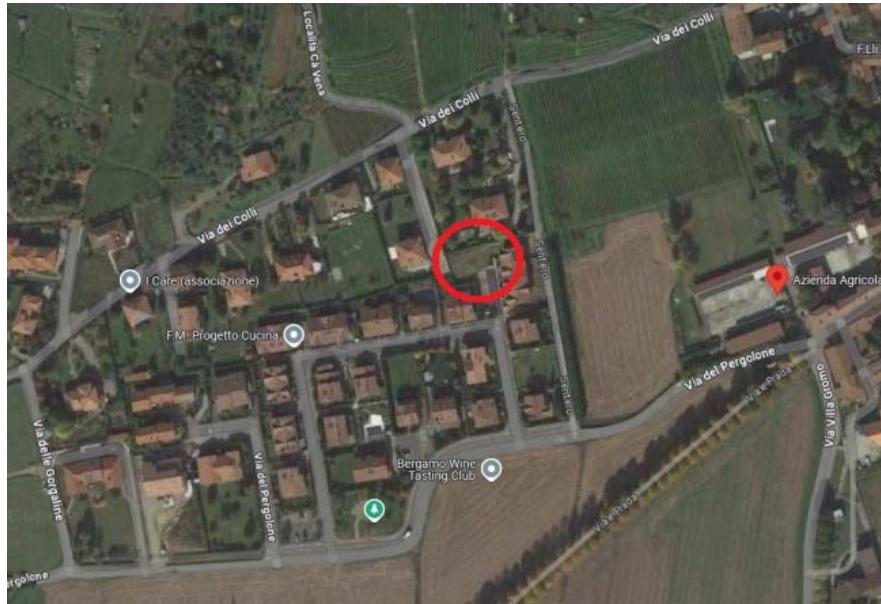
Tribunale di Bergamo

**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

| | |
|--|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA..... | 4 |
| Corpo: Terreno | 4 |
| 2. DESCRIZIONE | 4 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 4 |
| Corpo: Terreno | 5 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE..... | 7 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA..... | 7 |
| Corpo: Terreno | 7 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA..... | 7 |
| Corpo: Terreno | 7 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 7 |
| Corpo: Terreno | 7 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI..... | 8 |
| Corpo:..... | 8 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI..... | 8 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 8 |
| Corpo: Terreno | 8 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 9 |
| Corpo: Terreno | 9 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 9 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 9 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 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 |
| | Totale oneri: € 750,00 |

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 |
| Totale oneri: € 750,00 | | |

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 |
| | | 348,00 | | 348,00 |

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

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.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| 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 |
| Valore Finale | | | € 29.665,00 |
| Valore corpo | | | € 29.665,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 29.665,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 29.665,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 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



©