

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 483/2025

PROMOSSA DA

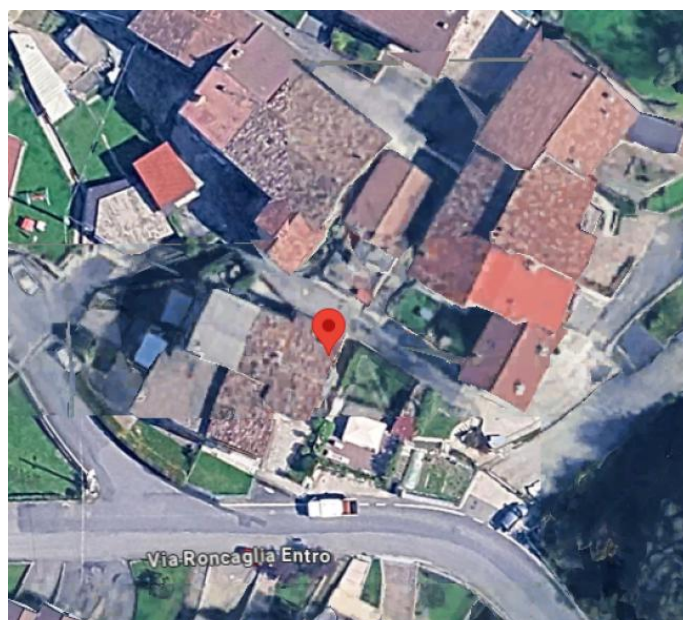
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: ARCH Roberto Riva
Codice fiscale: RVIRRT69D08G856F
Studio in: Via Monte Grappa 21 - 24040 Boltiere
Telefono: 035-881927

Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**

VIA RONCAGLIA ENTRO 25 e VIA RONCAGLIA FUORI S.N.

INDICE**Lotto: 001****FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705****FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705	5
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705	6
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702	10
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705	14
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705	15
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705	16
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705	17
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705	18
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705	19
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705	20

Corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
Regime fiscale della vendita	22

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-04-2026 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 Roberto Riva

Data nomina: 21-12-2025

Data giuramento: 02-01-2026

Data sopralluogo: 28-01-2026

Cronologia operazioni peritali: ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI 07-01-2026 RECUPERO ATTO DI PROVENIENZA 08-01-2026 ACCESSO AGLI ATTI PRESSO COMUNE DI SAN GIOVANNI BIANCO 28-01-2026

Beni in **San Giovanni Bianco (BG)**
VIA RONCAGLIA ENTRO 25 e VIA RONCAGLIA FUORI S.N.

Lotto: 001 - FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA RONCAGLIA ENTRO 25

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 

fooglio 24, particella 109, subalterno 705, indirizzo VIA RONCAGLIA ENTRO N.25, piano T-3, comune SAN GIOVANNI BIANCO, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 VANI, rendita € 258,23

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2006 Pratica n. BG0048499 in atti dal 02/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5531.1/2006)

Confini: PARTI COMUNI DA PIU' LATI, SALVI ALTRI.

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA RONCAGLIA FUORI S.N.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 24, particella 110, subalterno 702, indirizzo VIA RONCAGLIA FUORI n. SN , piano T-1, comune SAN GIOVANNI BIANCO, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 MQ , superficie 32 MQ, rendita € 36,36

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: STRADA A SUD, SUB. 703 AD OVEST .

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

VI E' CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: NEGOZI DI VICINATO (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: COMUNE DI SAN PELLEGRINO.

Attrazioni paesaggistiche: FIUME BREMBO.

Attrazioni storiche: BORGO STORICO.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 1000 M, AREOPORTO CARAVAGGIO DI BERGAMO 30 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705

Appartamento a piano terzo raggiungibile da un vano scala comune fino al piano secondo, mentre l'ultima rampa di scale è ad uso esclusivo. L'immobile risulta costituito da un unico vano destinato a cucina e soggiorno da cui si accede ad un balcone. La zona notte è formata da un disimpegno, due camere da letto, di cui una matrimoniale ed un servizio igienico. A piano terra, in corrispondenza dell'ingresso comune, si accede un piccolo vano adibito a cantina. Per raggiungere gli immobili è necessario percorrere una scala costituita da qualche gradino ed un passaggio comunale, direttamente da Via Roncaglia Fuori.

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: TERZO

L'edificio è stato costruito nel: **PROBABILMENTE AD INIZIO SECOLO**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **ANNO 2002**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 001; ha un'altezza utile interna di circa m. **CAMERE H 2.50 M, SOGGIORNO HM 2.72 M. CANTINA H 2.33 M**

L'intero fabbricato è composto da n. **N.3 PIANI** complessivi di cui fuori terra n. **N.3 PIANI** e di cui interrati n. **NESSUNO**

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: VI SONO SEGNI D'INFILTRAZIONI D'ACQUA PROVENIENTI DAL TETTO NEL SOGGIORNO E NEL VANO SCALE, IN CORRISPONDENZA DEL LUCERNARIO. SI E' RISCONTRATA LA PRESENZA DI MUFFA SIA IN BAGNO CHE SUL SOFFITTO E LE PARETI DELLE CAMERE DA LETTO.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevata condizioni: scarse Note: DAL TETTO PROVENGONO INFILTRAZIONI D'ACQUA CHE STANNO DANNEGGIANDO L'IMMOBILE SOTTOSTANTE, PROBABILMENTE DOVUTE AD UNA SCARSA MANUTENZIONE
Pareti esterne	materiale: NON RILEVATO condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: MISTO condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: CEMENTO E GRANIGLIA DI ROCCIA condizioni: buone
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia conformità: da collaudare

<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
----------------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	TERMO AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	NORMALE
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



APPARTAMENTO



SOGGIORNO/CUCINA



CAMERA



BAGNO



CANTINA

Descrizione:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702

Autorimessa a piano terra con annessa area esterna esclusiva, ubicata di fronte a Via Roncaglia Entro. Sulla copertura dell'autorimessa vi è un'ampia area di pertinenza esclusiva recintata, destinata parzialmente a terrazza e a giardino. Per raggiungerla è necessario percorrere una scala ed un passaggio comunale. Nel giardino è presente un piccolo ripostiglio in legno, utilizzato per ricovero attrezzi, mentre sulla terrazza un gazebo con copertura in PVC. Dall'interno dell'autorimessa si accede ad un piccolo ripostiglio. Sia il ripostiglio che le superfetazioni sopra la terrazza ed il giardino sono stati realizzati in assenza di autorizzazioni edilizie.

Superficie complessiva di circa mq **158,00**

E' posto al piano: TERRA- PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: ANNO 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 001; ha un'altezza utile interna di circa m. AUTORIMESSA H M 2.36

L'intero fabbricato è composto da n. N.1 piani complessivi di cui fuori terra n. N.1 e di cui interrati n. NES-SUNO

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: LE CONDIZIONI GENERALI DEGL'IMMOBILI RISULTANO NELLA NORMA.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: piana materiale: c.a. condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di cemento condizioni: sufficienti Note: IL GIARDINO RISULTA PARZIALMENTE PAVIMENTATO NELLA ZONA IN PIANO
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: calcestruzzo
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



AUTORIMESSA



SCALA DI ACCESSO AL GIARDINO



VISTA 1 GIARDINO



VISTA 2 GIARDINO



INGRESSO GIARDINO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA RONCAGLIA ENTRO 25

Numero pratica: N.2275

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Presentazione in data 31/08/1972 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA RONCAGLIA ENTRO 25

Numero pratica: N.3114

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA RONCAGLIA FUORI S.N.

Numero pratica: 605

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DUE AUTORIMESSE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/02/1976 al n. di prot. 21

Abitabilità/agibilità in data 17/10/1985 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA RONCAGLIA ENTRO 25

Numero pratica: 31

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n 154)

Per lavori: MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 26/06/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA RONCAGLIA ENTRO 25

Numero pratica: 431

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n154)

Per lavori: MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE

Oggetto: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

Presentazione in data 07/10/2004 al n. di prot. 4306

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **VIA RONCAGLIA FUORI S.N.**

Numero pratica: 605

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DUE AUTORIMESSE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/02/1976 al n. di prot. 21

Abitabilità/agibilità in data 17/10/1985 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **VIA RONCAGLIA FUORI S.N.**

Numero pratica: 31

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 26/06/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **VIA RONCAGLIA FUORI S.N.**

Numero pratica: 431

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E D ESTERNE

Oggetto: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

Presentazione in data 07/10/2004 al n. di prot. 4306

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA RONCAGLIA ENTRO 25

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) APPARTAMENTO A PIANO TERZO: - LE ALTEZZA INTERNE DEL SOGGIORNO RISULTANO INFERIORI A QUELLE DICHIARATE NELL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA DEL 07/10/2004 (ALTEZZA MASSIMA RILEVATA M 3.00 INVECE DI M 3.20) (ALTEZZA MINIMA M 2.43 INVECE CHE 2.50) PROBABILMENTE E' STATO INSTALLATO UN CONTROSOFFITTO IN CARTONGESSO; - IL BALCONE RISULTA DI LARGHEZZA CM 105 INVECE DEI DICHIARATI CM 80. 2) CANTINA A PIANO TERRA: - RISULTA DI DIMENSIONI MAGGIORI DA QUELLE INDICATE NELLA PRATICA EDILIZIA DEL 07/10/2004, CON UN MURO DIVISORIO INTERNO NON REALIZZATO.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA – E/O RIMOZIONE CARTONGESSO DEL CONTROSOFFITTO

Descrizione delle opere da aggiornare: SANATORIA PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

Oneri di regolarizzazione	
COSTI PER SANATORIA INDICATIVI	€ 1.500,00
COSTI PER INCREMENTO ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE INDICATIVI	€ 500,00
COSTI TECNICI INDICATIVI	€ 2.000,00
COSTI INDICATIVI PER RIMOZIONE CARTONGESSO	€ 500,00
Totale oneri: € 4.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA PER LE DIFFORMITA' RISCOINTRATE

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA RONCAGLIA FUORI S.N.**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) DALL'INTERNO ALL'AUTORIMESSA SI ACCEDE AD UN RIPOSTIGLIO REALIZZATO IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA; 2) L'ALTEZZA INDICATA NELLA SCHEDA CATASTALE RISULTA M 2.75 MENTRE L'ALTEZZA RILEVATA E' PARI A M 2.36; 3) NEL GIARDINO RISULTA PRESENTE UN GAZEBO E PICCOLI RIPOSTIGLI IN LEGNO REALIZZATI SENZA AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: PER L'ALTEZZA DIFFORME DELL' AUTORIMESSA E' AMMESSA LA SANATORIA MENTRE PER IL RIPOSTIGLIO CHE HA COMPORTATO UN AUMENTO VOLUMETRICO NON AMMESSO, LA PORTA D'INGRESSO DOVRA' ESSERE PRESUMIBILMENTE MURATA, SALVO DIVERSA DECISIONE DEL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO COMUNALE . IL GAZEBO ED I RIPOSTIGLI IN LEGNO NEL GIARDINO DOVRANNO ESSERE DEMOLITI.

Oneri di regolarizzazione	
COSTI PER SANATORIA	€ 1.200,00
COSTI DI DEMOLIZIONE RIPOSTIGLI E REALIZZAZIONE CHIUSURA PORTA RIPOSTIGLIO	€ 1.000,00
SPESE TECNICHE	€ 1.000,00
Totale oneri: € 3.200,00	

Note: PER L'ALTEZZA DIFFORME DELL' AUTORIMESSA E' AMMESSA LA SANATORIA MENTRE PER IL RIPOSTIGLIO CHE HA COMPORTATO UN AUMENTO VOLUMETRICO NON AMMESSO, LA PORTA D'INGRESSO DOVRA' ESSERE PRESUMIBILMENTE MURATA, SALVO DIVERSA DECISIONE DEL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO COMUNALE . IL GAZEBO ED I RIPOSTIGLI IN LEGNO NEL GIARDINO DOVRANNO ESSERE DEMOLITI.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA PER LE DIFFORMITA' RILEVATE

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA RONCAGLIA ENTRO 25**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n.3 del 10/02/2021
Zona omogenea:	PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 del Piano delle Regole, ove sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
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:	ESISTENTE
Rapporto di copertura:	ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	ESISTENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA RONCAGLIA FUORI S.N.

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n.3 del 10/02/2021
Zona omogenea:	PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 del Piano delle Regole, ove sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
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:	ESISTENTE
Rapporto di copertura:	ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	ESISTENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA RONCAGLIA ENTRO 25

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) APPARTAMENTO A PIANO TERZO: - LE ALTEZZA INTERNE DEL SOGGIORNO RISULTANO INFERIORI A QUELLE DICHIARATE NELL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA DEL 07/10/2004 (ALTEZZA MASSIMA RILEVATA M 3.00 INVECE DI M 3.20) (ALTEZZA MINIMA M 2.43 INVECE CHE 2.50) PROBABILMENTE E' STATO INSTALLATO UN CONTROSOFFITTO IN CARTONGESSO; - IL BALCONE RISULTA DI LARGHEZZA CM 105 INVECE DEI DICHIARATI CM 80. 2) CANTINA A PIANO TERRA: - RISULTA DI DIMENSIONI MAGGIORI DA QUELLE INDICATE NELLA PRATICA EDILIZIA DEL 07/10/2004, CON UN MURO DIVISORIO INTERNO NON REALIZZATO.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: - ALTEZZE SOGGIORNO, E/O RIMOZIONE CARTONGESSO - DIMENSIONI BALCONE - DIMENSIONI CANTINA

Oneri di regolarizzazione	
ACCATASTAMENTO	€ 250,00
Totale oneri: € 250,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE PER LE IRREGOLARITA' RILEVATE

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA RONCAGLIA FUORI S.N.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) DALL'INTERNO ALL'AUTORIMESSA SI ACCEDE AD UN RIPOSTIGLIO NON INDICATO NELLA SCHEDA CATASTALE; 2) L'ALTEZZA INDICATA NELLA SCHEDA CATASTALE RISULTA M 2.75 MENTRE L'ALTEZZA RILEVATA E' PARI A M 2.36; 3) NEL GIARDINO RISULTA PRESENTE UN GAZEBO E PICCOLI RIPOSTIGLI IN LEGNO REALIZZATI SENZA AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: SCHEDA CATASTALE AUTORIMESSA CON CORRETTA ALTEZZA

Oneri di regolarizzazione	
ACCATASTAMENTO AUTORIMESSA	€ 250,00
Totale oneri: € 250,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca AMMINISTRATIVA annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 21/04/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 186000; Importo capitale: € 93000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/05/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 93000; Importo capitale: € 186000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/11/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca AMMINISTRATIVA annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 21/04/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 186000; Importo capitale: € 93000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/05/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 93000; Importo capitale: € 186000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/11/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702

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: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giovanni Bianco (BG), VIA RONCAGLIA ENTRO 25

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), VIA RONCAGLIA FUORI S.N.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi .

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giovanni Bianco (BG), VIA RONCAGLIA ENTRO 25

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON VI SONO SPESE ANNUE DI GESTIONE IMMOBILE.

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: NON RISULTA COSTITUITO IL CONDOMINIO E PERTANTO NON VI SONO SPESE SCADUTE.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'IMMOBILE NON RISULTA ACCESSIBILE DA SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON VI SONO PARTICOLARI VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON VI E' L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON RISULTA ALCUN VINCOLO DI PRELAZIONE

Avvertenze ulteriori: NON VI SONO CAUSE IN CORSO O ATTI ABLATIVI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), VIA RONCAGLIA FUORI S.N.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON VI SONO SPESE ANNUE DI GESTIONE IMMOBILE.

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: NON RISULTA COSTITUITO IL CONDOMINIO E PERTANTO NON VI SONO SPESE SCADUTE.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - SOLO L'AUTORIMESSA RISULTA ACCESSIBILE DA SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON VI SONO PARTICOLARI VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON VI E' L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON RISULTA ALCUN VINCOLO DI PRELAZIONE

Avvertenze ulteriori: NON VI SONO CAUSE IN CORSO ATTI ABLATIVI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
CANTINA - FUORI TERRA	sup lorda di pavimento	15,00	0,50	7,50
		120,00		107,81

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: SECONDO - 2025

Zona: SAN GIOVANNI BIANCO (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA A PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
AREA DI PERTINENZA AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	9,00	0,10	0,90
GIARDINO A PIANO PRIMO DI PERTI-	sup lorda di pavimento	123,00	0,10	12,30

NENZA			
		158,00	39,20

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: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: SECONDO - 2025

Zona: SAN GIOVANNI BIANCO (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 345

Valore di mercato max (€/mq): 450

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ BENI NON DIVISIBILI

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giovanni Bianco (BG), VIA RONCAGLIA ENTRO 25

Occupato da OMISSIS

Identificativo corpo: FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giovanni Bianco (BG), VIA RONCAGLIA FUORI S.N.

Occupato da OMISSIS

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima degli immobili in esame è una risultante ottenuta attraverso la comparazione di immobili simili, sulla base dei valori medi risultanti da transazioni note attraverso Banca dati Agenzia delle Entrate, oltre che da valori di riferimento pubblicati attraverso diverse riviste specialistiche come il "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2024" e "Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2025".

Per giungere al valore di mercato più probabile degli immobili in esame si è fatto riferimento ai coefficienti quali: superficie, pertinenze, livello del piano, vetusta', qualità e stato di manutenzione.

Oltre a ciò, sono state prese in considerazione:

- localizzazione urbanistica degli immobili rispetto al Centro urbano;
- l'accessibilità del complesso, disponibilità di parcheggi e di sosta;
- l'impiantistica, la tipologia edilizia, qualità delle finiture, la presenza di servizi e di mezzi di trasporto pubblici;
- la presenza e l'uso delle parti comuni Condominiali;

- l'adeguamento o meno dell'immobile alle Normative Vigenti sul Contenimento Consumo Energetico previste dalla Regione Lombardia;
- la presenza di contratti di locazione o sub locazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di SAN GIOVANNI BIANCO (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi (F.I.M.A.A.) degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2024 - Valori per immobili residenziali NON RECENTI (21-50 ANNI) - (minimo € 600/mq - massimo € 1100/mq); Box A CORPO (minimo € 10.000 - massimo € 13.000)

Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2024 - Valori per immobili residenziali NON RECENTI (15-40 ANNI) - (minimo € 700/mq - massimo € 1000/mq); Box A CORPO (minimo € 10.000 - massimo € 13.000).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi (F.I.M.A.A.) degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2024 - Valori per immobili residenziali NON RECENTI (21-50 ANNI) - (VALORE MEDIO € 850/mq); Box A CORPO (VALORE MEDIO € 11.500)

Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2024 - Valori per immobili residenziali NON RECENTI (15-40 ANNI) - (VALORE MEDIO € 850/mq); Box A CORPO (VALORE MEDIO € 11.500).

Altre fonti di informazione: Banca dati Agenzia delle Entrate - Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE - Stato conservativo NORMALE (minimo € 780/mq - massimo € 1000/mq). Box (345/mq - 450/mq).

12.3 Valutazione corpi:**FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705. Abitazione di tipo civile [A2]**

San Giovanni Bianco (BG), VIA RONCAGLIA ENTRO 25

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.638,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	98,00	€ 850,00	€ 83.300,00
BALCONE	2,31	€ 850,00	€ 1.963,50
CANTINA - FUORI TERRA	7,50	€ 850,00	€ 6.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.638,50
Valore Finale			€ 91.638,50
Valore corpo			€ 91.638,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.638,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.638,50

FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

San Giovanni Bianco (BG), VIA RONCAGLIA FUORI S.N.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA A PIANO TERRA	26,00	€ 450,00	€ 11.700,00
AREA DI PERTINENZA AUTORIMESSA	0,90	€ 850,00	€ 765,00
GIARDINO A PIANO PRI- MO DI PERTINENZA	12,30	€ 850,00	€ 10.455,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.920,00
Valore Finale			€ 22.920,00
Valore corpo			€ 22.920,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.920,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FOGLIO 24 PARTICELLA 109 SUBALTERNO 705	Abitazione di tipo civile [A2]	107,81	€ 91.638,50	€ 91.638,50
FOGLIO 24 PARTICELLA 110 SUBALTERNO 702	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	39,20	€ 22.920,00	€ 22.920,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.183,78
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.200,00
ARROTONDAMENTO	€ -4,72
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 89.170,00
Valore diritto e quota	€ 89.170,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.170,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

IVA ESENTE

10-02-2026

L'Esperto alla stima
ARCH Roberto Riva