

## Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 245/2025**

**PROMOSSA DA**  
**OMISSIS**

**CONTRO**  
**OMISSIS**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
**Dott. LUCA VERZENI**



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Ottorino Rapizza  
**Codice fiscale:** RPZTRN45R06E100Y  
**Studio in:** Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto  
**Telefono:** 035681317  
**Email:** studiorapizza@gmail.com  
**Pec:** ottorino.rapizza@geopec.it

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

Località/Frazione

Via Caravaggio 19

**INDICE****Lotto: 001 - Abitazione**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 4  |
| Corpo: Abitazione.....  | 4  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 4  |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 4  |
| Corpo: Abitazione.....  | 5  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 9  |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 10 |
| Corpo: Abitazione.....  | 10 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 10 |
| Corpo: Abitazione.....  | 10 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 11 |
| Corpo: Abitazione.....  | 11 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 12 |
| Corpo: .....  | 12 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 12 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 12 |
| Corpo: Abitazione.....  | 12 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 13 |
| Corpo: Abitazione.....  | 13 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....                        | 14 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                                      | 14 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....                      | 14 |
| Criterio di stima.....  | 14 |
| Fonti d'informazione .....  | 14 |
| Valutazione corpi .....   | 14 |
| Adeguamenti e correzioni della stima .....                              | 15 |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                                       | 15 |

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11-11-2025 alle 10.00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Ottorino Rapizza  
**Data nomina:** 25-06-2025  
**Data giuramento:** 26-06-2025  
**Data sopralluogo:** 23-09-2025

**Cronologia operazioni peritali:** Si riporta di seguito cronologia delle operazioni peritali svolte a seguito dell'accettazione dell'incarico: .25/06/2025 - Visura catastale dell'immobile, richiesta di copia della scheda catastale, effettuate alla Agenzia del territorio di Bergamo. 30/06/2025 – Trasmissione richiesta di accesso agli atti per pratiche edilizie al Comune di Fornovo San Giovanni. 17/08/2025 – Sopra presso il comune di Fornovo San Giovanni per effettuare l'accesso agli atti 08/09/2025 – Primo tentativo di accesso all'immobile 23/09/2025 – Inizio operazioni peritali, sopralluogo presso l'immobile, effettuato congiuntamente al Custode

**Beni in Fornovo San Giovanni (BG)  
Via Caravaggio 19**

**Lotto: 001 - Abitazione**

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

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fornovo San Giovanni (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione di beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, toglia 6, particella 852, subalterno 701, indirizzo Via Caravaggio 19, piano T - 1 - 2, comune D727, categoria A/4, classe 3, consistenza 8 Vani, superficie 254 m2 Totale escluse aree scoperte: 227 m2, rendita € 351,19

**Derivante da:** DIVISIONE del 25/01/2007 Pratica n. BG0021152 in atti dal 25/01/2007 DIVISIONE (n. 1748.1/2007)

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Non vi sono parti comuni

**Confini:** L'immobile confina con i seguenti mappali: Partendo da nord in senso orario mappali, 921, 920, 603, 776

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

**2. DESCRIZIONE**

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

Il Comune di Fornovo San Giovanni, con 3.400 abitanti ha una superficie di 7,04 Km<sup>2</sup> e si trova a 109 m.s.l.m., è attraversato dalla strada Provinciale n. 131 collegata con altre strade provinciali di interesse territoriale, ed è lambito dall'autostrada A35 (BreBeMi). Confina con il Comune di Caravaggio, Bariano, Fara Olivana e Mozzanica; la distanza da Bergamo è di Km. 25, da Milano Km. 60, Il Comune è dotato di scuole, biblioteca, impianti sportivi, aree verdi attrezzate, anche se parte dei servizi principali comunali vengono condivisi con il Comune di Caravaggio; Il suo territorio è contraddistinto da un piccolo centro storico dove sorge il Comune, la Chiesa, e i principali esercizi commerciali del territorio. L'immobile oggetto di stima consiste in un'abitazione disposta su tre piani fuori terra ed è ubicato all'interno di un complesso edilizio composto da cinque corpi principali, disposti in modo allineato tra loro lungo un unico fronte. L'edificio è di vecchia realizzazione e ciascun corpo ospita al suo interno più unità abitative, ad esso si accede attraverso un vicolo collaterale alla strada provinciale di via Caravaggio, al civico 19

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zone industriali di Treviglio, Caravaggio e Romano di

Lombardia.

**Servizi offerti dalla zona:** Istruzione primaria e secondaria (Buona), Ambulatorio medico (Buona), Negozi Alimentari (Sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** comuni di Treviglio, Caravaggio e Romano di Lombardia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco regionale del Fiume Serio.

**Attrazioni storiche:** oltre ai centri storici delle cittadine sopra citate, nelle immediate vicinanze si evidenzia la presenza del Santuario di Caravaggio e del Castello Visconteo di Pagazzano.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 500 mt, Casello autostradale BREBEMI 3 Km, Stazione Ferroviaria Morengo 4,5 Km, Aeroporto "Il Caravaggio" Milano-Orio 25 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

### Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Abitazione**

L'edificio è composto da tre piani fuori terra, destinati a residenza monofamiliare, e catastalmente configurato come un'unica unità immobiliare, dal punto di vista funzionale risulta suddiviso in due porzioni principali, rispettivamente sul lato est e sul lato ovest, collegate tra loro da elementi architettonici comuni.

La porzione est si sviluppa su tutti e tre i livelli. Al piano terra si trovano due locali principali, uno adibito a stanza e l'altro a cucina-soggiorno, oltre a un bagno e a un ripostiglio ricavato nel sottotetto. Tramite una scala interna si accede al piano primo, dove è collocata una camera da letto, e successivamente al piano sottotetto, dove si trova un ulteriore locale.

La porzione ovest è composta, al piano terra, da un locale ripostiglio attualmente allo stato rustico. Una scala esterna, posta sotto il porticato, che conduce direttamente al piano primo, dove si accede a un disimpegno centrale collegato ad un piccolo locale cottura, un bagno e un secondo disimpegno, al servizio di due camere da letto.

Completano l'edificio un porticato al piano terra, che funge da ingresso principale all'abitazione, e un ampio loggiato al piano primo, è presente inoltre un sottotetto privo di scala di accesso, che può essere accessibile dal loggiato.

L'edificio è di vecchia costruzione, e lo stesso parzialmente sistemato vedi pratiche edilizie depositate nel 1964, 1967, 1994 e 2013.

Le altezze interne al fabbricato sono: piano terra mt. 2,95, piano primo mt. 2,80, sottotetto catastalmente ha una altezza variabile compresa tra 2,28 e 2,98.

Superficie complessiva di circa mq **478,00**

E' posto al piano: terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1900 (indicativamente)

L'edificio è stato ristrutturato nel: l'immobile è stato oggetto di migliorie realizzate senza la presentazione di pratiche edilizie specifiche

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 701; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio, nel suo complesso, non presenta evidenti segni di cedimenti strutturali, né fessurazioni significative nelle murature, né tracce di umidità all'interno dei locali.

La struttura dei solai è così composta: tra il piano terra e il primo i solai sono realizzati in laterocemento, mentre quelli tra il primo piano e il sottotetto, così come la copertura, sono in legno. Il tetto è rivestito con manto di coppi. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate; si trovano in uno stato di conservazione generalmente sufficiente, seppure con alcune porzioni scrostate che necessitano di interventi di ripristino.

I pavimenti e i rivestimenti interni sono stati eseguiti con materiali differenti a seconda degli ambienti: nelle zone giorno e nei bagni sono presenti piastrelle in ceramica, gres e cotto, mentre le zone notte risultano pavimentate con ceramiche, parquet e marmette. Nel complesso, tutti i rivestimenti risultano in buono stato di conservazione, ad eccezione del parquet, che mostra segni di usura: necessita di levigatura e della sostituzione delle porzioni danneggiate.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, e si presentano uniformemente in buone condizioni.

I serramenti esterni, nel loro insieme, sono in buono stato, seppure realizzati in epoche differenti e con materiali e finiture diverse. Si rileva la presenza di infissi in PVC bianco con vetrocamera, di serramenti in legno impregnato anch'essi dotati di vetrocamera, e di serramenti in legno laccato bianco, privi di vetrocamera, questi ultimi installati nella camera posta sul lato nord-ovest dell'edificio.

Per quanto riguarda le chiusure esterne, la maggior parte delle finestre ne è priva, ad eccezione delle portefinestre delle camere al primo piano, esposte a sud, che sono dotate di persiane in legno, e delle finestre della camera esposta a nord, dove sono presenti tapparelle in PVC.

Le porte interne, in legno con specchiature in vetro, sono in generale ben conservate.

In conclusione, l'edificio si presenta in condizioni strutturali e funzionali complessivamente buone; con una manutenzione ordinaria e alcuni interventi di rinnovo, soprattutto su finiture e serramenti più datati, l'immobile acquisirebbe un aspetto più decoroso e armonico.

### Caratteristiche descrittive

|                            | Componenti edilizie e costruttive  |
|----------------------------|--|
| <i>Cancello</i>            | tipologia: <b>scorrevole</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>apertura: <b>manuale</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Infissi esterni</i>     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>plastica</b><br>protezione: <b>inesistente</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Riferito limitatamente a: parte dei serramenti al piano primo. orientati a sud     |
| <i>Infissi esterni</i>     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Riferito limitatamente a: serramenti del piano terra e parte del piano primo  |
| <i>Infissi interni</i>     | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno e vetro</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>Legno e ferro</b><br>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Scale</i>               | posizione: <b>a rampa unica</b><br>rivestimento: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Note: La scala esterna ha un rivestimento in piastrelle di graniglia, mentre quella interna è rivestita in piastrelle di cotto |
|                            | Impianti   |
| <i>Citofonico</i>          | tipologia: <b>audio</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>da collaudare</b>  |
| <i>Elettrico</i>           | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>tensione: <b>220V</b><br>condizioni: <b>da ristrutturare</b><br>conformità: <b>da collaudare</b>   |
| <i>Idrico</i>              | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b>  |

condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in rame**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da collaudare**

### Impianti (conformità e certificazioni)

| <b>Impianto elettrico:</b>                                  |  |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | Anni 60 e successivamente integrato  |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO   |
| Note  | L'impianto elettrico necessita di una revisione generale, per ripristinare la funzionalità in tutte le stanze  |
| <b>Riscaldamento:</b>                                       |  |
| Esiste impianto di riscaldamento                            | SI   |
| Tipologia di impianto                                       | Impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio  |
| Stato impianto  | Attualmente in uso, ma da revisionare  |
| Potenza nominale  | stimata in 25 KW   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | Risulta difficilmente determinabile l'epoca di realizzazione   |
| Esiste la dichiarazione di conformità                       | NO   |
| Note  | L'impianto di riscaldamento è ubicato al primo piano dell'edifici si presume che serva esclusivamente i locali situati sullo stesso piano, nella porzione ovest dell'edificio. I restanti locali del primo piano, così come quelli posti al piano terra e al sottotetto, non risultano riscaldati. |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                   |  |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO   |
| <b>Impianto antincendio:</b>                                |  |
| Esiste impianto antincendio                                 | NO   |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>                |  |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi              | NO   |
| Esistenza carri ponte                                       | NO   |
| <b>Scarichi:</b>  |  |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi                 | NO   |







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Licenza di costruzione - Pratica edilizia 48 del 27/07/1964**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Rifacimento di solette casa di civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 27/07/1964 al n. di prot. 1471

**Numero pratica: Pratica edilizia n. 55**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Modifiche alla abitazione esistente

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 18/07/1967 al n. di prot. 1467

Abitabilità/agibilità in data 08/11/1967 al n. di prot. 2.124

NOTE: All'interno della pratica è stata presentata e ottenuta l'abitabilità del fabbricato

**Numero pratica: Pratica edilizia n. 46**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristruttura dell'edificio e formazione di due unità abitative

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 19/09/1994 al n. di prot. 3443

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: oggetto della pratica era la totale ristrutturazione dell'edificio, con formazione di n. 2 unità abitative disposte su di tre piani fuori terra; si evidenzia che nell'accesso agli atti è stato reperito l'avviso di rilascio di concessione edilizia; ai fini della validità della stessa era necessario il versamento degli oneri di urbanizzazione; non è stata reperita alcuna copia del versamento e di fatto i lavori non hanno mai avuto seguito. Si ritiene pertanto la pratica decaduta.

**Numero pratica: Pratica edilizia 22 - prot. 2549 del 19.04.2013**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione cancello carrabile e muro di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/04/2013 al n. di prot. 2549

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fornovo San Giovanni (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 19**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate alcune differenze tra lo stato di fatto attuale e gli elaborati presentati in comune, in particolare: sono state realizzate porte interne di collegamento tra le stanze, è stata chiusa una finestra nella camera da letto centrale al piano primo, è stato realizzato un nuovo bagno al piano terra, all'interno del portico.

Regolarizzabili mediante: Pratica SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: devono essere aggiornati gli elaborati grafici riportando lo stato di fatto reale

| <b>Oneri di regolarizzazione</b>   |                                 |
|--|---------------------------------|
| <i>Diritti di segreteria e sanzione da versare al comune di Fornovo San Giovanni</i> | € 1.300,00                      |
| <i>Spese tecniche per la presentazione di pratica in sanatoria</i>                   | € 1.500,00                      |
|  | <b>Totale oneri: € 2.800,00</b> |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Deve essere presentata pratica in sanatoria per modifiche apportate all'edificio

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fornovo San Giovanni (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 19**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato  |
| In forza della delibera:         | delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 23/11/2011  |
| Zona omogenea:                   | Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie   |
| Norme tecniche di attuazione:    | <p>1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono così definiti: A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie e/o funzionali disomogenee B – ambiti ed edifici dismessi o parzialmente utilizzati 2. In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 3. Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 5 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 29. 4. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005. 5. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 9. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento. 6. Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lotizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche. 7. Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti. 8. In ordine alle distanze valgono i disposti dell'art. 4; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti. 9. E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con</p> |

un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: Edifici posti nei comparti di tipologia A : S.f.2 x 0,055  
 S.r.c. Edifici posti nei comparti di tipologia B : S.f.2 x 0,050  
 S.r.c. dove: S.f.2 = Superficie fondiaria espressa in mq. S.r.c. = Superficie residenziale complessiva già esistente espressa in mq. 10. E' previsto comunque un limite massimo di 0,55 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria del lotto di riferimento. 11. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 2 piani per i comparti A e B e di 3 piani per la tipologia C e D, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della L.R. 12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente. 12. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%, con conferma del rapporto di copertura già esistente qualora superiore. 13. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente. 14. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

|   |   |
|---|---|
| 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:                 | 0,55 mq/mq  |
| Rapporto di copertura:  | 35%   |
| Altezza massima ammessa:  | 2 piani   |
| Volume massimo ammesso:   | /   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | SI  |
| Se sì, quanto:  | Il PGT prevede la possibilità di chiedere il porticato ed il loggiato esterno |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fornovo San Giovanni (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 19**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono delle incongruenze grafiche tra lo stato di fatto attuale dell'edificio e la scheda catastale depositata; in particolare sono state omesse alcune porte interne e finestre esterne; e non compare il bagno ubicato al piano terra, ricavato sotto il porticato.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Deve essere trasmessa pratica denuncia di variazione catastale con aggiornamento alla scheda catastale

### Oneri di regolarizzazione

|   |          |
|---|----------|
| Diritti di segreteria catastali   | € 70,00  |
| Spese tecniche per la presentazione di denuncia di variazione catastale | € 350,00 |
| <b>Totale oneri: € 420,00</b>   |          |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: deve essere aggiornata la scheda catastale dell'immobile

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/02/1994 al 03/08/1998. 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 dal 03/08/1998 al 04/10/2005. 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 dal 04/10/2005 al 15/02/2007. 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 dal 15/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 15/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/02/2007; Importo ipoteca: € 17000; Importo capitale: € 100000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

## 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:** Abitazione

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , Via Caravaggio 19**

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

**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:** L'immobile non risulta in condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 100%

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non risulta accessibile a diversamente abili, se non a seguito di lavori di adeguamento

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non sono presenti particolari dotazioni

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** da visura effettuata attraverso il portale CENED della Regione Lombardia, non è stata rintracciata alcuna certificazione energetica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non esistono vincoli di prelazione dello Stato

**Avvertenze ulteriori:** non si riscontra la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Abitazione

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile è ubicato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali l'indipendenza dell'immobile, i servizi offerti dai comuni limitrofi.

| Destinazione                        | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Stanze abitabili al piano terra     | sup lorda di pavimento | 67,00         | 1,00         | 67,00                  |
| Portico al piano terra              | sup lorda di pavimento | 52,00         | 0,25         | 13,00                  |
| Ripostiglio al piano terra          | sup lorda di pavimento | 32,00         | 0,50         | 16,00                  |
| Cortile                             | sup lorda di pavimento | 120,00        | 0,10         | 12,00                  |
| Stanze abitabili al piano primo     | sup lorda di pavimento | 104,00        | 1,00         | 104,00                 |
| Loggiato al piano primo             | sup lorda di pavimento | 45,00         | 0,25         | 11,25                  |
| Camera nel sottotetto               | sup lorda di pavimento | 36,00         | 0,70         | 25,20                  |
| Sottotetto accessibile dal loggiato | sup lorda di pavimento | 22,00         | 0,10         | 2,20                   |
|                                     |                        | <b>478,00</b> |              | <b>250,65</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.

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Fornovo S. G.

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni economiche

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 750

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

non si ritiene commercialmente vantaggioso l'eventuale divisibilità del lotto

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità simili in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione del listino prezzi degli immobili anno 2024: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fornovo San Giovanni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Caravaggio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per edifici tra 21 e 50 anni il valore al mq degli immobili varia tra i 600 e 1500 €;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2024.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Fornovo San Giovanni (BG), Via Caravaggio 19**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 162.922,50.

| <b>Destinazione</b>                               | <b>Superficie Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Stanze abitabili al piano terra                   | 67,00                         | € 650,00               | € 43.550,00               |
| Portico al piano terra                            | 13,00                         | € 650,00               | € 8.450,00                |
| Ripostiglio al piano terra                        | 16,00                         | € 650,00               | € 10.400,00               |
| Cortile   | 12,00                         | € 650,00               | € 7.800,00                |
| Stanze abitabili al piano primo                   | 104,00                        | € 650,00               | € 67.600,00               |
| Loggiato al piano primo                           | 11,25                         | € 650,00               | € 7.312,50                |
| Camera nel sottotetto                             | 25,20                         | € 650,00               | € 16.380,00               |
| Sottotetto accessibile dal loggiato               | 2,20                          | € 650,00               | € 1.430,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 162.922,50              |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 162.922,50</b>       |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 162.922,50              |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 162.922,50              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 162.922,50              |

**Riepilogo:**

| <b>ID</b>  | <b>Immobile</b>                  | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Valore intero medio ponderale</b> | <b>Valore diritto e quota</b> |
|------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Abitazione | Abitazione di tipo popolare [A4] | 250,65                  | € 162.922,50                         | € 162.922,50                  |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |              |
|--|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 16.292,25  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                    | € 3.220,00   |
| Arrotondamenti   | € -10,25     |
| <b>Valore di stima:</b>  |              |
| Valore intero medio ponderale  | € 143.400,00 |
| Valore diritto e quota   | € 143.400,00 |

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 143.400,00</b> |
|---|---------------------|

11-10-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Ottorino Rapizza**

