

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 359/2025

PROMOSSA DA

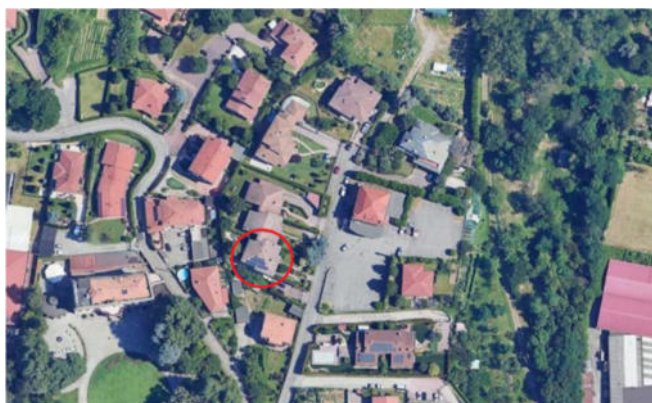
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CARATE BRIANZA E TREVIGLIO S.C.

CONTRO

.....
.....
.....
.....

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa Maria MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO
Codice fiscale: RMNCGR61A02H148W
Studio in: strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate
Telefono: 338 6206940
Fax: 338 6206940
Email: calogero.romano@libero.it
Pec: calogero.romano@archiworldpec.it

Beni in **Carvico (BG)**
via Dante Alighieri n° 54

INDICE

Lotto UNICO - Villetta, su tre livelli, composta da due unità immobiliari in unico corpo costituite da soggiorno con angolo cottura, camere e relativi servizi al piano rialzato, con annessi locali sgombero, lavanderia/bagni, ripostigli, cantina, disimpegni, centrale termica e box doppio al piano seminterrato, nonchè giardino esclusivo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: A.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A.....	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	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
Regime fiscale della vendita	15
Allegati.....	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa Maria MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026 alle 11:00

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente: Avv.

Esecutati:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO

Data nomina: 10-10-2025

Data giuramento: 14-10-2025

Data sopralluogo: 14-11-2025 – 21-11-2026

Cronologia operazioni peritali:

Visure catastali e ipotecarie

Richiesta certificati a Enti Pubblici

Richiesta accesso e copia atti Comune di Filago (BG)

Istanza di rettifica catasto terreni ad Agenzia Entrate per mancato inserimento tipo mappale del 1979

Redazione e deposito nuovo tipo mappale presso Agenzia Entrate a seguito ampliamento immobili

Redazione e deposito DOCFA per aggiornamento schede catastali a seguito ampliamento e modifiche immobili

Richiesta copia atto ad Archivio notarile di Bergamo

Richiesta copia atto a notaio

Sopralluoghi/rilievi presso immobili

Verifiche per stima immobile

Elaborazione perizia ed allegati

Beni in **Carvico (BG)**
via Dante Alighieri n° 54

Lotto UNICO - Villetta, su tre livelli, composta da due unità immobiliari in unico corpo costituite da soggiorno con angolo cottura, camere e relativi servizi al piano rialzato, con annessi locali sgombero, lavanderia/bagni, ripostigli, cantina, disimpegno, centrale termica e box doppio al piano seminterrato, nonchè giardino esclusivo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in via Dante Alighieri n° 54

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato
Civile:

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato
Civile:

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Usufrutto

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato
Civile: - Regime Patrimoniale:

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Usufrutto

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato
Civile: - Regime Patrimoniale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (nato a il) - C.F. - Nuda proprietà' per 500/1000; (nata a il) - C.F. - Nuda proprietà' per 500/1000; (nato a il) - C.F. - Usufrutto con diritto di accrescimento per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con; (nata a il) - C.F. - Usufrutto con diritto di accrescimento per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con, foglio 5, particella 2289, subalterno 701, indirizzo via Dante Alighieri sn, piano S1-T-1, comune Carvico, categoria A7, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie mq 256 (totale escluse aree esterne mq 248), rendita € 883,14.

Confini: mappali 2929-2290-2288-2162-38.

Note: A seguito rilievi e accesso agli atti del Comune di Carvico sono state riscontrate incongruenze tra lo stato di fatto e la scheda catastale che non risulta aggiornata dopo l'intervento di ampliamento e modifiche dell'immobile di cui al PdC rilasciato in data 16.05.2008 n° 29. Si è proceduto pertanto all'aggiornamento catastale, mediante procedura DOCFA n° BG0037646 in atti dal 12.02.2026, e la nuova identificazione dell'immobile risulta essere la seguente: foglio 5, particella 2289, subalterno 702, indirizzo via Dante Alighieri n° 54, piano S1-T-1, comune Carvico, categoria A7, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie mq 206 (totale escluse aree scoperte mq 206), rendita € 883,14 (vedi visura catastale aggiornata allegato n° 1-A e scheda allegato n° 6-A).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (nato a il) - C.F. - Nuda proprietà' per 500/1000; (nata a il) - C.F. - Nuda

proprietà' per 500/1000; (nato a il) - C.F. - Usufrutto con diritto di accrescimento per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con; (nata a il) - C.F. - Usufrutto con diritto di accrescimento per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con, foglio 5, particella 2289, subalterno 2, indirizzo via Dante Alighieri sn, piano S1, comune Carvico, categoria C6, classe 2, consistenza mq 25, superficie mq 28, rendita € 36,15.

Confini: area esterna, sub 702-704.

Note: A seguito rilievi e accesso agli atti del Comune di Carvico sono state riscontrate incongruenze tra lo stato di fatto e la scheda catastale che non risulta aggiornata dopo l'intervento di ampliamento e modifiche dell'immobile di cui al PdC rilasciato in data 16.05.2008 n° 29. Si è proceduto pertanto all'aggiornamento catastale, mediante tipo mappale n° 37544 del 11.02.2026 e procedura DOCFA n° BG0037646 in atti dal 12.02.2026, e la nuova identificazione dell'immobile risulta essere la seguente: foglio 5, particella 2289, subalterno 703, indirizzo via Dante Alighieri sn, piano S1, comune Carvico, categoria C6, classe 2, consistenza mq 70, superficie mq 70, rendita € 101,23 (vedi visura catastale aggiornata allegato n° 2-A e scheda allegato n° 7-A).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (nato a il) - C.F. - Nuda proprietà' per 500/1000; (nata a il) - C.F. - Nuda proprietà' per 500/1000; (nato a il) - C.F. - Usufrutto con diritto di accrescimento per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con; (nata a il) - C.F. - Usufrutto con diritto di accrescimento per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con, foglio 5, particella 2289, subalterno 704, indirizzo via Dante Alighieri sn, piano S1, comune Carvico, categoria C2, classe 2, consistenza mq 15, superficie mq 15, rendita € 24,02.

Confini: area esterna, sub 702-703.

Note: A seguito rilievi e accesso agli atti del Comune di Carvico sono state riscontrate incongruenze tra lo stato di fatto e le schede catastali che non risultano aggiornate dopo l'intervento di ampliamento e modifiche dell'immobile di cui al PdC rilasciato in data 16.05.2008 n° 29. Si è proceduto pertanto all'aggiornamento, mediante procedura DOCFA n° BG0037646 in atti dal 12.02.2026, generando una nuova scheda catastale per il deposito attrezzi (vedi visura catastale allegato 2-B e scheda allegato n° 7-B).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (nato a il) - C.F. - Nuda proprietà' per 500/1000; (nata a il) - C.F. - Nuda proprietà' per 500/1000; (nato a il) - C.F. - Usufrutto con diritto di accrescimento per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con; (nata a il) - C.F. - Usufrutto con diritto di accrescimento per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con, sezione censuaria Carvico, foglio 9, particella 2289, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 240, reddito dominicale: € 1,18, reddito agrario: € 1,30.

Confini: mappali 2291-2288-2162-38 (a seguito aggiornamento mappali 2288-2162-38-2929).

Note: A seguito rilievi e accesso agli atti del Comune di Carvico, nonché dalle verifiche catastali è stato riscontrato che il terreno di cui trattasi di fatto costituisce parte dell'area sulla quale sorge il fabbricato e del relativo giardino esclusivo, pertanto è venuta meno la sua destinazione agricola. In data 16.12.2025 è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Bergamo apposita istanza di aggiornamento catastale sulla base della Denuncia di cambiamento depositata in data 22.11.1979 n° 77848. In data 09.01.2025 l'Agenzia del Territorio ha comunicato l'avvenuto aggiornamento, pertanto la nuova identificazione risulta essere la seguente: Foglio 9 Particella 2289 - Ente Urbano - Superficie mq 710 (vedi visura aggiornata allegato n° 3-A).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (nato a il) - C.F. - Nuda proprietà' per 500/1000; (nata a il) - C.F. - Nuda proprietà' per 500/1000; (nato a il) - C.F. - Usufrutto con diritto di accrescimento per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con; (nata a il) - C.F. - Usufrutto

con diritto di accrescimento per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con, sezione censuaria Carvico, foglio 9, particella 2291, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 470, reddito dominicale: € 2,31, reddito agrario: € 2,55.

Confini: mappali 2929-2290-2289-38 (a seguito aggiornamento nessuna coerenza e confini).

Note: A seguito rilievi e accesso agli atti del Comune di Carvico, nonché delle verifiche catastali è stato riscontrato che il terreno di cui trattasi di fatto costituisce parte dell'area sulla quale sorge il fabbricato e del relativo giardino esclusivo, pertanto è venuta meno la sua destinazione agricola. In data 16.12.2025 è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Bergamo apposita istanza di aggiornamento catastale sulla base della Denuncia di cambiamento depositata in data 22.11.1979 n° 77848. In data 09.01.2025 l'Agenzia del Territorio ha comunicato l'avvenuto aggiornamento dal quale si evince la soppressione del mappale 2291 del Foglio 9 per variazione del mappale 2289 (vedi visura aggiornata allegato n° 4-A).

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

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo:

- la diversa numerazione civica del Comune di Carvico, che di fatto risulta essere per l'abitazione n° 54 anziché sn (vedi visura aggiornata allegato n° 1-A);
- la diversa identificazione e classificazione catastale degli immobili a seguito interventi di modifica ed ampliamento (vedi visure e schede catastali aggiornate allegati n° 1-A, 2-A, 2-B, 6-A, 7-A, 7-B).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'Infanzia, Ufficio Postale, Scuola secondaria 1° grado, Asilo nido, Aree a verde, Campo di calcio, Ristorante, Negozio alimentari, Municipio, Scuola primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni storiche: Castello di Carvico - Area archeologica San Tomè.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Km 20, Autostrada Km 12, Stazione ferroviaria Km 10, Pullman Km 0,350.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo A

Villetta, su tre livelli, composta da due unità immobiliari in unico corpo costituite da soggiorno con angolo cottura, camere e relativi servizi al piano rialzato, con annessi locali sgombero, lavanderia/bagni, ripostigli, cantina, disimpegni, centrale termica e box doppio al piano seminterrato, nonché giardino esclusivo.

Superficie complessiva di circa mq 361,50.

E' posto al piano: S1-T-1.

L'edificio è stato costruito nel periodo 1977/1979.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2008/2009.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 media (piano interrato) e m 2,90 circa (piano rialzato) - m 1,7 circa media (soffitta).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (compresa soffitta) e interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: più che buono

Caratteristiche descrittive

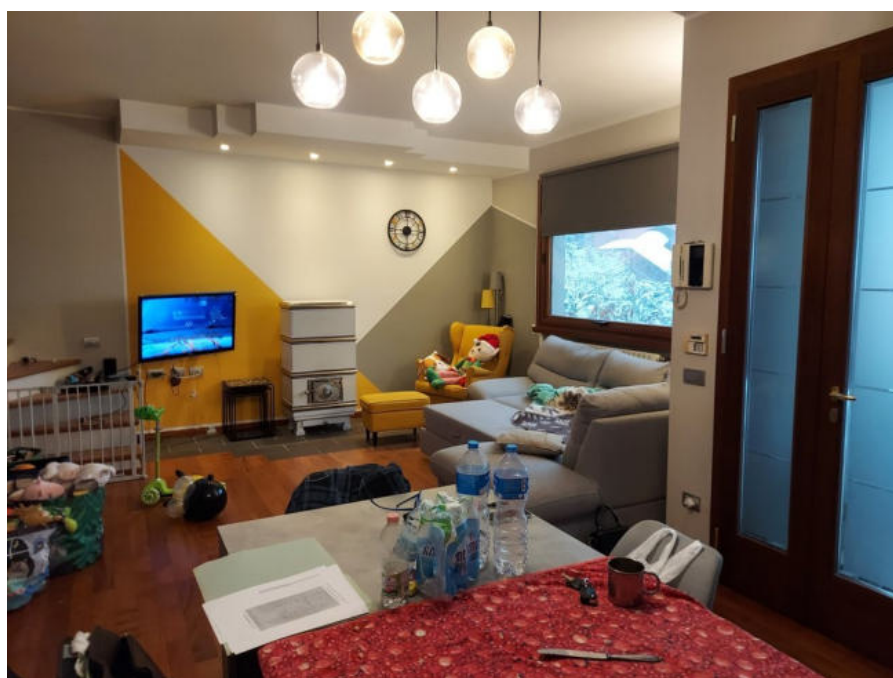
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio
Strutture verticali	materiale: muratura
Travi	materiale: c.a.
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio

	apertura: elettrica condizioni: buone Note: passo carraio
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: pedonale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: legno/vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente/scorrevole materiale: legno condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica/parquet condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Note: Porta di accesso U.I.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno/ceramica/marmo condizioni: buone
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio/video condizioni: buone
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi rame/acciaio condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame/ferro diffusori: termosifoni condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI

<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Note</i>	Non reperibile agli atti del Comune di Carvico. Richiesti alla proprietà senza esito.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Note</i>	Non reperibile agli atti del Comune di Carvico. Richiesti alla proprietà senza esito.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori o montacarichi	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 143 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di nuova costruzione ad uso abitazione civile

Presentazione in data 13/06/1977

Rilascio in data 23/09/1977 al n. di prot. 750

Abitabilità/agibilità in data 08/11/1979

Numero pratica: 143-var.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di variante alla C.E n° 143 del 23.09.1977

Rilascio in data 06/11/1979 al n. di prot. 1115

Numero pratica: prot. n° 1673/1981

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di realizzazione muro di sostegno

Presentazione in data 03/09/1981 al n. di prot. 1673

Rilascio in data 18/12/1981 al n. di prot. 1673

Numero pratica: prot. n° 4051/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di demolizione e ricostruzione tavolati interni, realizzazione scala/vano al piano interrato e portoncino d'ingresso/ampliamento serramento soggiorno al piano rialzato, adeguamento impianti e rifacimento manto

impermeabilizzato sotto tegole in copertura e posa di isolante termico.

Presentazione in data 31/05/2000 al n. di prot. 4051

Rilascio in data 05/06/2000 al n. di prot. 4199

Numero pratica: 49/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di completamento e parziale modifica delle opere di cui alla DIA del 31.05.2000 prot. n° 4051.

Presentazione in data 19/06/2007 al n. di prot. 5190

Rilascio in data 19/10/2007 al n. di prot. 9048

Numero pratica: 29/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori di realizzazione nuovi box e locali interrati, modifica accesso carrale e pedonale.

Presentazione in data 10/04/2008 al n. di prot. 3753

Rilascio in data 16/05/2008 al n. di prot. 4954

NOTE: Non risulta presentata la richiesta di agibilità.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in via Dante Alighieri n° 54

Conformità edilizia:

A seguito sopralluoghi e rilievi in data 14 e 21.11.2025, nonché esame della documentazione amministrativa, sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) modifiche interne: realizzazione tavolato per formazione cabina armadio nella camera da letto della UI1-PT (vedi rilievo fotografico); 2) modifiche interne: a) demolizione tavolato nel locale bagno/lavanderia della UI2-S1; b) diversa distribuzione tra locale soggiorno/angolo cottura e bagno della UI2-PT (vedi scheda catastale aggiornata); 3) modifica accessi pedonali. Dall'esame del P.G.T. e delle N.T.A. del Comune di Carvico, nonché da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, si prospetta la possibilità di poter procedere alla regolarizzazione delle opere mediante presentazione di apposita istanza in sanatoria, salvo prescrizioni da parte dello stesso Ente nel rispetto delle norme edilizie e del regolamento di igiene, o in alternativa procedere al ripristino parziale dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante apposita istanza di sanatoria.

Oneri di regolarizzazione	
Spese per eventuale ripristino dello stato dei luoghi/sanzioni amministrative/edilizia/tecniche	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia, salvo la regolarizzazione delle modifiche riscontrate.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in via Dante Alighieri n° 54

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 24.01.2013 n° 6 e successive varianti
Ambito:	R4 - Residenziale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in via Dante Alighieri n° 54

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale a seguito degli aggiornamenti effettuati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: (nato a il) - C.F. - Usufrutto con diritto di accrescimento per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con (nata a il) - C.F., usufruttuario ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 08/01/2001 rep. n° 29785/12799, registrato a Ponte San Pietro in data 16/01/2001 n° 34/1V e trascritto a Bergamo in data 12/01/2001 ai nn. 1667/1295.

Proprietario: (nata a il) - C.F. - Usufrutto con diritto di accrescimento per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con (nato a il) - C.F., usufruttuaria ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 08/01/2001 rep. n° 29785/12799, registrato a Ponte San Pietro in data 16/01/2001 n° 34/1V e trascritto a Bergamo in data 12/01/2001 ai nn. 1667/1295.

Proprietario: (nato a il) - C.F. - Nuda proprietaria per 500/1000, proprietario ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 08/01/2001 rep. n° 29785/12799, registrato a Ponte San Pietro in data 16/01/2001 n° 34/1V e trascritto a Bergamo in data 12/01/2001 ai nn. 1667/1295.

Proprietario: (nata a il) - C.F. - Nuda proprietaria per 500/1000, proprietaria ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 08/01/2001 rep. n° 29785/12799, registrato a Ponte San Pietro in data 16/01/2001 n° 34/1V e trascritto a Bergamo in data 12/01/2001 ai nn. 1667/1295.

Proprietario: (nato a il) - C.F. - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con (nata a il) - C.F., proprietario ante ventennio al 08/01/2001 in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 21/12/1979 rep. n° 20612/7332, registrato a Ponte San Pietro in data 10/01/1980 n° 140 volume 2/2 e trascritto a Bergamo in data 19/01/1980 ai nn. 1764/1520.

Proprietario: (nata a il) - C.F. - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con (nato a il) - C.F., proprietaria ante ventennio al 08/01/2001 in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 21/12/1979 rep. n° 20612/7332, registrato a Ponte San Pietro in data 10/01/1980 n° 140 volume 2/2 e trascritto a Bergamo in data 19/01/1980 ai nn. 1764/1520.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro , derivante da garanzia mutuo, a rogito di notaio Dott., in data 28/01/2009 rep. n° 44561/24331, iscritto a Bergamo in data 30/01/2009 ai nn. 5103/760.

Importo ipoteca: € 208.000,00

Importo capitale: € 160.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro , derivante da garanzia mutuo, a rogito di notaio Dott., in data 16/12/2015 rep. n° 52338, iscritto a Bergamo in data 18/12/2015 ai nn. 51753/8347.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro , derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 12/08/2025 rep. n° 6233, trascritto a Bergamo in data 04/09/2025 ai nn. 48916/35069.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Carvico (BG), via Dante Alighieri n° 54

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

Spese di gestione condominiale: gli immobili oggetto di procedura non fanno parte di un condominio.

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: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Necessitano modifiche interne ed esterne all'unità immobiliare.

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: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Disimpegno2 (UI1-S1)	superficie lorda di pavimento	7,00	0,50	3,50
Lavanderia/Bagno (UI2-S1)	superficie lorda di pavimento	18,00	0,50	9,00
Locale sgombero / taverna (UI2-S1)	superficie lorda di pavimento	36,00	0,70	25,20
Balcone UI1-2-PT)	superficie lorda di pavimento	11,00	0,33	3,63
Camera (UI2-PT)	superficie lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
Bagno (UI2-PT)	superficie lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
Disimpegno (UI2-PT)	superficie lorda di pavimento	1,50	1,00	1,50
Soggiorno-Angolo cottura (UI2-PT)	superficie lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
Locale caldaia (UI1/2-S1)	superficie lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
Disimpegno3 (UI1-S1)	superficie lorda di pavimento	3,00	0,50	1,50
Cantina (UI1-S1)	superficie lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
Portico (UI1/2-PT)	superficie lorda di pavimento	19,00	0,25	4,75
Lavanderia/Bagno (UI1-S1)	superficie lorda di pavimento	9,00	0,70	6,30
Locale sgombero / taverna (UI1-S1)	superficie lorda di pavimento	57,00	0,70	39,90
Ripostiglio (UI1-S1)	superficie lorda di pavimento	2,00	0,33	0,66
Disimpegno1 (UI1-S1)	superficie lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00
Camera2 (UI1-PT)	superficie lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Camera1 con cabina armadio (UI1-PT)	superficie lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
Lavanderia (UI1-PT)	superficie lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
Bagno (UI1-PT)	superficie lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
Disimpegno (UI1-PT)	superficie lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
Soggiorno-Angolo cottura (UI1-PT)	superficie lorda di pavimento	36,00	1,00	36,00
Deposito attrezzi (UI1/2-S1)	superficie lorda di pavimento	13,00	0,33	4,29
Soffitta (UI1-P1)	superficie lorda di pavimento	33,00	0,50	16,50
		mq361,50		254,04

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Carvico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Accessori:

A1. Box doppio	Identificato al Foglio 5 mappale 2289 sub 703 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 68 circa mq Valore a corpo: € 30.000,00
A2. Giardino	Identificato al Foglio 5 mappale 2289 sub 702 Posto al piano T Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 450 Valore a corpo: € 10.000,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Pur trattandosi di due unità immobiliari in unico corpo si ritiene che le unità abitative e relative pertinenze non sono divisibili in quanto sia per caratteristiche che per gli eventuali oneri da sostenere (opere edilizie ed impiantistiche, permessi comunali con relativa progettazione e spese professionali, pratiche catastali, definizione parti comuni, ecc.) risulterebbero antieconomici per una eventuale vendita all'asta per lotti autonomi.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Carvico (BG)

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia (Tecnocasa, Ideacasa, Banca dell'immobile); Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari); Borsino Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 1.400,00-1.700,00.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] con annesso Box doppio, con annesso Giardino Carvico (BG), via Dante Alighieri n° 54

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Disimpegno2 (UI1-S1)	3,50	€ 1.600,00	€ 5.600,00
Lavanderia/Bagno (UI2-S1)	9,00	€ 1.600,00	€ 14.400,00
Locale sgombero / taverna (UI2-S1)	25,20	€ 1.600,00	€ 40.320,00

Balcone UI1-2-PT)	3,63	€ 1.600,00	€ 5.808,00
Camera (UI2-PT)	14,00	€ 1.600,00	€ 22.400,00
Bagno (UI2-PT)	5,00	€ 1.600,00	€ 8.000,00
Disimpegno (UI2-PT)	1,50	€ 1.600,00	€ 2.400,00
Soggiorno-Angolo cottura (UI2-PT)	17,00	€ 1.600,00	€ 27.200,00
Locale caldaia (UI1/2-S1)	2,31	€ 1.600,00	€ 3.696,00
Disimpegno3 (UI1-S1)	1,50	€ 1.600,00	€ 2.400,00
Cantina (UI1-S1)	4,00	€ 1.600,00	€ 6.400,00
Portico (UI1/2-PT)	4,75	€ 1.600,00	€ 7.600,00
Lavanderia/Bagno (UI1-S1)	6,30	€ 1.600,00	€ 10.080,00
Locale sgombero / taverna (UI1-S1)	39,90	€ 1.600,00	€ 63.840,00
Ripostiglio (UI1-S1)	0,66	€ 1.600,00	€ 1.056,00
Disimpegno1 (UI1-S1)	6,00	€ 1.600,00	€ 9.600,00
Camera2 (UI1-PT)	12,00	€ 1.600,00	€ 19.200,00
Camera1 con cabina armadio (UI1-PT)	17,00	€ 1.600,00	€ 27.200,00
Lavanderia (UI1-PT)	3,00	€ 1.600,00	€ 4.800,00
Bagno (UI1-PT)	10,00	€ 1.600,00	€ 16.000,00
Disimpegno (UI1-PT)	11,00	€ 1.600,00	€ 17.600,00
Soggiorno-Angolo cottura (UI1-PT)	36,00	€ 1.600,00	€ 57.600,00
Deposito attrezzi (UI1/2-S1)	4,29	€ 1.600,00	€ 6.864,00
Soffitta (UI1-P1)	16,50	€ 1.600,00	€ 26.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 406.464,00
arrotondamento detrazione di € 1.464,00			€ -1.464,00
Valore Finale			€ 405.000,00
Valore corpo			€ 405.000,00
Valore accessori			€ 40.000,00
Valore complessivo intero			€ 445.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 445.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazioni in villini [A7] con annesso box doppio e giardino	254,04	€ 445.000,00	€ 445.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 60.000,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 380.000,00
Valore diritto e quota	€ 380.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 380.000,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

Allegati

- n° 1 - Visura catastale villetta (Foglio 5 mappale 2289 sub 701)
- n° 1-A - Visura catastale aggiornata villetta (Foglio 5 mappale 2289 sub 702)
- n° 2 - Visura catastale box (Foglio 5 mappale 2289 sub 2)
- n° 2-A - Visura catastale aggiornata box (Foglio 5 mappale 2289 sub 703)
- n° 2-B - Visura catastale deposito attrezzi (Foglio 5 mappale 2289 sub 704)
- n° 3 - Visura catastale terreno (Foglio 9 mappale 2289)
- n° 3-A - Aggiornamento visura catastale terreno (Foglio 9 mappale 2289)
- n° 4 - Visura catastale terreno (Foglio 9 mappale 2291)
- n° 4-A - Aggiornamento visura catastale terreno (Foglio 9 mappale 2291)
- n° 5 - Estratto mappa (Foglio 9 mappali 2289-2291)
- n° 5-A - Estratto mappa aggiornato (Foglio 9 mappale 2289 – tipo mappale del 1979)
- n° 5-B - Estratto mappa aggiornato a seguito ampliamento (Foglio 9 mappale 2289 – tipo mappale del 2026)
- n° 6 - Scheda catastale villetta (Foglio 5 mappale 2289 sub 701)
- n° 6-A - Scheda catastale aggiornata villetta (Foglio 5 mappale 2289 sub 702)
- n° 7 - Scheda catastale box (Foglio 5 mappale 2289 sub 2)
- n° 7-A - Scheda catastale aggiornata box (Foglio 5 mappale 2289 sub 703)
- n° 7-B - Scheda catastale deposito attrezzi (Foglio 5 mappale 2289 sub 704)
- n° 8 - Comune Carvico - Estratto PGT (PdR) e NTA
- n° 9 - C.E. 23.09.1977 n° 143 - Nuova costruzione uso civile abitazione
- n° 9-A - C.E. 06.11.1979 prot. n° 1115 - Variante alla C.E. n° 143-1977
- n° 9-B - Abitabilità - 08.11.1979
- n° 10 - C.E. 18.12.1981 n° 1673 - Costruzione muro di sostegno
- n° 10-A - Tav. 1 - Estratto mappa-Pianta-Sezione
- n° 11 - DIA 31.05.2000 prot. n° 4051 - Modifiche interne e prospetti
- n° 11-A - Comune Carvico - Parere favorevole - 05.06.2000 prot. n° 4199
- n° 12 - DIA 19.06.2007 n° 49-2007 - Completamento opere di cui alla DIA 31.05.2000 prot. n° 4051
- n° 12-A - Comune Carvico - Parere favorevole - 19.10.2007 prot. n° 9048
- n° 13 - PdC 16.05.2008 n° 29 - Costruzione box-locali interrati e modifica accessi carraio-pedonale
- n° 13-A - Tav. 2 - Planimetria generale (progetto)
- n° 13-B - Tav. 4 - Piante-Prospetti (progetto)
- n° 14 - Foto
- n° 15 - Certificati residenza-famiglia-stato civile PRESSIANI Luca e Luigi
- n° 15-A - Estratto atto di matrimonio PRESSIANI Luigi-CORTI Giacomina
- n° 16 - Certificato stato di famiglia BENINI Clara
- n° 16-A - Certificato residenza BENINI Clara
- n° 16-B - Certificato stato civile BENINI Clara
- n° 16-C - Estratto atto di matrimonio PRESSIANI Luca-BENINI Clara

Brembate, 13.02.2026

L'Esperto alla stima
Arch. Calogero Romano