

Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 370/2025**

**PROMOSSA DA
OMISSIS**

**CONTRO
OMISSIS**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA**



PERIZIA DI STIMA

Beni immobili in via Provinciale Valle Calepio n.70 Castelli Calepio

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Fax: OMISSIS
Email: milesi.viviana.arch@gmail.com
Pec: vivianamilesi@archiworldpec.it

Beni in **Castelli Calepio (BG)**
Località/Frazione **Calepio**
via Provinciale Valle Calepio n.70

INDICE**Lotto: 001**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-02-2026 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto:
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi
Data nomina: 15-10-2025
Data giuramento: 21-10-2025
Data sopralluogo: 08-01-2026

Cronologia operazioni peritali:

Data ispezione catastale 10-11-2025 e 08-01-2026
Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 14-11-2025 e 20-01-2026
Data richiesta consultazione all'Archivio di stato 20-01-2025 per visione atto del 1971 con allegato A
Data accesso Archivio di Stato per visione atto del 1971 e allegato A
Data richiesta di accesso agli atti Comune di Castelli Calepio 11-11-2025
Data restituzione pratiche edilizie 04-12-2025
Data Colloquio con il tecnico comunale 04-12-2025 e 20-01-2026
Data ulteriore Sopralluogo 20-01-2026

Beni in **Castelli Calepio (BG)**
Località/Frazione **Calepio**
via Provinciale Valle Calepio n.70

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Calepio, via Provinciale Valle Calepio n.70

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non esegutati:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS () per Diritto di piena proprietà 1000/1000., foglio 4, particella 875, subalterno 2, indirizzo via Provinciale, piano T-1°, comune Castelli Calepio, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie 158, rendita € 650,74

Derivante da: Atto notaio OMISSIS Rep.3588 del 09-08-1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con riferimento all'atto notarile non sono presenti millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Abitazione P.T.: androne d'accesso comune, a.u.i.sub.1 appartamento e vano scala comune; affaccio su area comune; mappale 592; strada provinciale. P. Sottotetto: a.u.i.sub.1 e vano scala comune; affaccio su area comune e per due lati su area di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS () per Diritto di piena proprietà 1000/1000., foglio 4, particella 875, subalterno 3, indirizzo via Provinciale Valle Calepio 70, piano PS1, comune Castelli Calepio, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 117, superficie mq 100, rendita € € 199,40

Derivante da: Atto notaio OMISSIS Rep.3588 del 09-08-1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con riferimento all'atto notarile non sono indicati millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: P.S1: terrapieno; a.u.i.sub.4 e vano scala comune; area comune; mappale 592.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS () per Diritto di piena proprietà 1/1, foglio 4, particella 1750, comune Castelli Calepio, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 30, rendita € € 49,58

Derivante da: Atto notaio OMISSIS Rep.3588 del 09-08-1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con riferimento all'atto notarile non sono indicati i millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: N.C.T.: mappale 890; mappale 592; mappale 1365; mappale 1367.

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

La corrispondenza dei dati catastali al N.C.E.U. con quelli indicati nell'atto di pignoramento è corretta.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia e negozi di vicinato (discreta distanza 600 mt), Municipio, Banche e bancomat, Ufficio postale (buona a circa 2 km), Istituto Comprensivo scolastico primaria e seconda (buona sita a circa 4 km), Supermercato discount (buona sita a circa 2,8 km), Poliambulatorio (buona sita a circa 3,5 km), Scuola dell'Infanzia S.B. Capitanio (buona sita a circa 2,3 km), Oratorio e campi sportivi (buona sita a circa 3,9 km)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Grumello al Monte km 2.1; Palazzolo sull'Oglio km 3.4; Trescore Balneario km 8.4; Iseo km 11.9; Bergamo km 19; Aeroporto Bergamo Orio al Serio km 21; Brescia km 21.

Attrazioni paesaggistiche: Zona ricca di biodiversità, circondata da colline e vigneti con escursioni immersive tra campi coltivati e boschi.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Battista; Castello Conti Calepio; Borgo medioevale.

Principali collegamenti pubblici: Bus linea D, fermata via Marconi circa 4.5 km, Bus LS001, LS003, LS025 fermata Municipio Capriolo circa 4.8 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo A

Il compendio immobiliare, costituito da abitazione al piano rialzato con vani al piano sottotetto, da accessori al piano seminterrato e da un terreno ad orto con piccolo manufatto edilizio di due piani adibito a ripostiglio, è ubicato in un edificio a tipologia villa composto da due unità immobiliari identiche e speculari tra loro con due accessi comuni: uno pedonale sulla via Provinciale Valle Calepio al civico 70 e l'altro carrabile sulla via Celestino. L'edificio arretrato rispetto al limite del lotto, ha un'area a giardino antistante la strada SP91 e un cortile comune al P.S1 dove si trovano gli orti; si sviluppa su tre piani collegati da una scala comune alle due unità immobiliari, posta in posizione centrale all'edificio.

L'appartamento al piano rialzato è composto da ingresso/disimpegno (con porta sulla scala comune), zona pranzo con cucinino e balcone, soggiorno con camino e balcone, disimpegno della zona notte, tre camere da letto, un bagno, un balcone e, con accesso dal vano scala comune, da un vano con servizio igienico al piano sottotetto oltre a vani ricavati sotto la falda del tetto scarsamente utilizzati a causa della ridotta altezza. La proprietà esclusiva si completa all'esterno con un giardino antistante l'abitazione e una fascia a giardino sul lato minore dove si trova una scala che collega le due quote dell'edificio: piano dell'accesso pedonale e piano dell'accesso carrabile. Dal sopralluogo eseguito in data 08-01-2026 e in data 20-01-2025 si rileva che la proprietà suddetta risulta essere disabitata da molto tempo.

Superficie complessiva di circa mq **296,76**

E' posto al piano: T-1°

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 875 sub.2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale la villa bifamiliare realizzata nei primi anni '60 conferma le caratteristiche costruttive e di finitura dell'anno di costruzione, allo stato attuale si rileva scrostatura dell'intonaco della soletta lato corto del tetto presumibilmente derivata dai canali ammalorati. Il compendio immobiliare in oggetto risulta essere disabito da molto tempo, non presenta interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e ciò è visibile nelle parti esterne e nelle parti interne relative alle finiture (taparelle non funzionanti, scrostatura degli intonaci e della carta da parati ...) e agli impianti dismessi. In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione, è ipotizzabile una insufficienza nel comportamento anti-sismico e nell'isolamento termoacustico in relazione alla più recente normativa vigente.

Le fotografie in allegato descrivono bene l'ubicazione, la tipologia, lo stato dei luoghi e i materiali in essere sia della villa bifamiliare che del compendio immobiliare in oggetto.

Varie

Le caratteristiche strutturali rispettano gli anni di esecuzione:

FONDAZIONI: continue in c.a. a trave rovescia per i pilastri collegati tra loro; continue in calcestruzzo parzialmente armato per i muri.

STRUTTURE VERTICALI: pilastri in c.a. caricati in modo normale. Muri perimetrali in c.l.s. quella del piano sottotetto è in foratoni portanti; tavolati interni spessore 8 cm.

STRUTTURE ORIZZONTALI: travi in c.a. a vista e in spessore di solaio, scale, gronda e balconi in c.a.

SOLAI: in laterizio e travetti in c.a. gettati in opera.

Tetto in laterizio armato; copertura di tegole in cotto; canali, converse, scossaline e pluviali in lamiera di rame.

Le facciate esterne sono intonacate con alcuni elementi architettonici in pietra come la zoccolatura ad altezza variabile ed alcune pareti; il cortile comune e tutti i percorsi esterni (privati e comuni) hanno pavimento in porfido mentre la scala e l'androne d'ingresso, comune alle due unità immobiliari, hanno rispettivamentealzata e pedata in pietra e pavimento in marmo.

FINITURE INTERNE APPARTAMENTO mappale 875 sub.2

PIANO RIALZATO

Pavimento: ingresso, pranzo, cucina e soggiorno, marmo dim.26x50; disimpegno della zona notte e camere da letto, graniglia di marmo dim.40x40; bagno, ceramica dim.23x30 colore beige. Soglie in pietra dura.

Rivestimento: cucina, tutte le pareti, ceramica dim.20x20 H. 160, colore bianco; bagno, ceramica 20x20 H. 280 colore beige con inserti floreali. Il camino posto nel soggiorno ha rivestimento in pietra. Tutte le pareti hanno carta da parati.

Zoccolino: di legno.

Serramenti interni: porte di legno con inserti di vetro lavorato.

Serramenti esterni: serramenti di legno abete verniciato tipo monoblocco con vetrocamera; oscurati da tapparelle mal funzionanti.

Bagno padronale: lavabo, vaso, bidet e vasca, tutti i sanitari sono in vitreus china colore azzurro/verde e tutte le rubinetterie sono cromate.

Intonaci: a tempera per soffitti e carta da parati per tutte le pareti.

Balconi: pavimento in pietra e parapetto in ferro verniciato.

Riscaldamento: autonomo.

Impianti: sono presenti ma dismessi tutti gli impianti non conformi alla normativa vigente.

PIANO SOTTOTETTO

è costituito da un unico vano con servizio igienico e, per la restante superficie, da solai al rustico non agibili, si vi accede solamente dal vano scala comune Il vano ha pavimento in ceramica dim.20x20 colore marrone; zoccolino di legno; soffitto e pareti intonacate; serramenti interni porta d'ingresso con soprauce di legno; serramenti esterni di legno. Il servizio igienico, con gradino, ha pavimento in ceramica dim.20x10 colore marrone e rivestimento in ceramica dim.15x15 H.180; vi sono posti lavabo, bidet e vaso, tutti i sanitari sono in vitreus china bianca e le rubinetterie sono cromate.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1963
Note	dismesso
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	1963 autonomo
Stato impianto	termosifoni in ghisa
Note	dismesso

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 430

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/09/1963 al n. di prot. 180/429

Rilascio in data 11/10/1963 al n. di prot. 180/430

Abitabilità/agibilità in data 13/12/1965 al n. di prot.

NOTE: Inizio lavori in data 23-03-1964. Certificato di collaudo rilasciato il 09-12-1965 con protocollo n.7155 Div.4 del 11-12-1965 della Prefettura di Bergamo.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Calepio, via Provinciale Valle Calepio n.70**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ABITAZIONE: P. Sottotetto, vano con servizio igienico da sottoporre a verifica in relazione al volume autorizzato ed effettivamente realizzato; Piano Seminterrato, diversa distribuzione dei locali accessori alla residenza.

MANUFATTO EDILIZIO a RIPOSTIGLIO sito sul terreno al mappale 1750 verifica della conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare:

Piano sottotetto: vano con servizio igienico.

Piano seminterrato: piccole difformità riguardanti la distribuzione interna per la formazione di centrale termica nell'autorimessa; di servizio igienico nel magazzino e ampliamento della cantina con conseguente riduzione della superficie dell'autorimessa.

Verifica dello stato legittimo.

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria (€ 500 e € 100)	€ 600,00
Oblazione	€ 1.032,00
spese tecniche professionista	€ 3.500,00
Totale oneri: € 5.132,00	

Note: Le spese da sostenere per la regolarizzazione sono puramente indicative.

ABITAZIONE P.T.-1° e P.S1:

A seguito di colloquio con il tecnico comunale si relaziona di quanto segue

- La scrivente eseguiva misurazione esterna sul fronte più alto (lati degli orti) rilevando che il colmo dell'edificio, misurato dal piano di calpestio all'intradosso del solaio inclinato, risultava essere più alto di circa 65 cm rispetto ai disegni non quotati (sezione e prospetti) allegati alla L.E. del 1963, mentre i lati corti risultano conformi ai disegni non quotati autorizzati. La maggior altezza riscontrata, dovuta sia al maggior spessore dei solai intermedi che ad un innalzamento del colmo, ha consentito di ricavare al piano sottotetto un vano con servizio igienico non indicato nella L.E. del 1963.
- Nella sezione di progetto, il piano del solaio risulta raggiungibile con dalla scala interna, comune alle due abitazioni, ed è disegnato sulla planimetria catastale del 09-07-1971 come vano unico.
- Da una prima verifica del volume esistente, emerge che quanto è stato realizzato rientra nella cubatura di mc 3000 autorizzata e indicata nei documenti della Licenza Edilizia del 1963.
- Per definire la pratica edilizia da presentare, sarà necessario verificare la compatibilità tra la SLP esistente e quella consentita dallo strumento urbanistico vigente (viene considerato tutto ciò che è fuori terra avente altezza media ponderale interna maggiore di m.1.70). Ciò sarà da appurare previo rilievo della SLP e della volumetria dell'edificio compresa la verifica delle aperture al fine di asseverarne lo stato legittimo.
- Con tutti i dati richiesti dovrà essere valutata con il tecnico comunale la possibilità di procedere ad una sanatoria con pagamento degli oneri e del costo di costruzione o in caso contrario alla fiscalizzazione.

MANUFATTO EDILIZIO a RIPOSTIGLIO su terreno al mappale 1750:

Allo stato dei luoghi la scrivente premette che il manufatto edilizio:

- è di due piani fuori terra con una SLP (superficie lorda) per piano di mq 17.81 (4.75x3.75) per complessivi mq 35,62;
- non è rappresentato sulla planimetria allegata alla L.E. autorizzata per la costruzione della villa bifamiliare;
- il Tecnico del Comune di Castelli Calepio non ha trovato nessuna pratica edilizia e/o condono edilizio che attesti e autorizzi la costruzione del manufatto, così come non sono state reperite fotografie o altri documenti che possono asseverare il periodo della costruzione;
- non risulta nessuna documentazione attestante una convenzione con il confinante per poter costruire a confine.

Tutto ciò premesso e come dichiarato dal tecnico comunale, il manufatto edilizio è da ritenersi abusivo e deve essere demolito in quanto non risulta autorizzato; non risulta convenzione con la proprietà adiacente per la co-

struzione a confine; non è sanabile perché realizzato a confine con un'altra proprietà; non è conforme all'art.52 delle NTA del piano delle Regole del PGT vigente relativo a "Costruzioni accessorie in ambiti prevalentemente residenziali".

In base a tale articolo, le costruzioni accessorie devono avere tra altri i seguenti requisiti:

"- siano posti almeno ad un metro dal confine misurato dalla proiezione in pianta dell'ingombro (salvo accordo con il vicino per costruzioni a confine) o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine;

- abbiano altezza media esterna massima di m. 2,50 e occupino una superficie complessiva non superiore al 5% dell'area coperta fino al massimo di mq 15,00 (tale limite non si applica alle piscine interrato) fatto salvo il rispetto della Ssd (Superficie scoperta e drenante) pari a minimo il 30% della Sf".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Calepio, via Provinciale Valle Calepio n.70

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.2 del 30-01-2019
Zona omogenea:	B2 - Ambiti residenziali consolidati e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	NTA Piano delle Regole Art. 31 B2 - Ambiti residenziali che comprendono le parti del territorio interessate da edifici residenziali, monofamiliari, isolati al centro di uno spazio aperto ad uso di giardino o cortile. L'edificio è generalmente arretrato rispetto al limite del lotto.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Uf max 0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	H 2 piani f.t. + sottotetto in caso di suo recupero ai fini abitativi ...

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: La conformità urbanistica si ottiene con la conformità edilizia previa verifica dello stato legittimo.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Calepio, via Provinciale Valle Calepio n.70

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si allega copia della planimetria all'allegato A citato nell'atto.

Dalla nota relativa all'atto suddetto tra OMISSIS e OMISSIS si legge

"... di essere comproprietari indivisi a pari quota dell'area con sovrastante fabbricato posta in Comune di Castelli Calepio censuario Calepio, censita al mappale 875 pervenuta con atto notaio OMISSIS in data 05-09-1963 Rep.1 ...ciò premesso e confermato e ritenuto parte integrante dell'atto procedono alla amichevole divisione dell'immobile stesso mediante la formazione e la reciproca assegnazione ed accettazione dei seguenti divisionali" "LOTTO PRIMO a OMISSIS ..." LOTTO SECONDO a OMISSIS ..."

"Rimangono in comune tra i condividenti la corte a distinguersi col mappale 875/d di are 1.90, l'ingresso a distinguersi col mappale 875/b di centiare 35, il locale caldaia in piano cantinato, il vano scala con relativa scala per l'intero percorso... Poichè i contraenti riconoscono che i beni oggetto di ciascun assegno sono pari alla spettanza di ognuno di essi, non fanno luogo ad alcun versamento di denaro a conguaglio".

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 12/05/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: € ; Note: Ipoteca in rinnovazione trascritta a Bergamo il 30-04-2025 ai nn.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 200 ordinanza ex art.186 ter cpc; A rogito di OMISSIS in data 13/10/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Grumello del Monte in data 21/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: € ; Note: Ipoteca in rinnovazione trascritta a Grumello del Monte in data 28-07-2025 ai nn.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 15/10/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Grumello del Monte in data 18/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 15/10/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Grumello del Monte in data 18/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Grumello del Monte in data 23/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 26/04/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 07/01/2008 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/02/2008 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 18/06/2008 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2008 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/02/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/05/2011 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di OMISSIS in data 14/05/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Brescia in data 01/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, comprensiva delle pertinenze, è stata ricavata dagli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Castelli Calepio comparata con le planimetrie catastali redatte nel 2009.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	138,36	1,00	138,36
Tre balconi	sup lorda di pavimento	17,20	0,50	8,60
Piano sottotetto	sup lorda di pavimento	37,20	0,33	12,28
Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	104,00	0,10	10,40
		296,76		169,64

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.

Accessori:

<p>A 1. Box e cantina</p>	<p>Identificato al n. 875 sub.3 Posto al piano PS1 Composto da autorimessa, magazzino con bagno, cantina e locale caldaia Sviluppa una superficie complessiva di mq 138 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 89700 Note: Il piano seminterrato ha due accessi uno esterno dal cortile comune mediante una doppia porta a battente dell'autorimessa e l'altro dal vano scala comune interno all'abitazione. Il cortile comune è in porfido, ha accesso carrabile dalla via Celestino mediante un cancello scorrevole. Il P.S1 è costituito da tre vani: autorimessa di circa mq 70 con centrale termica; cantina e magazzino con servizio igienico. L'altezza interna è di m 3.46 e 3.40. I materiali di finitura sono quelli dell'anno di costruzione: pavimento parte in battuto di cemento e parte con piastrelle in gres, le pareti e i soffitti sono intonacati; i serramenti sono parte di legno e parte in ferro e vetro; nella cantina la nicchia presente ha rivestimento in ceramica colore verde dove è posta una piccola cucina con lavandino; nel locale magazzino vi è una vaschetta lavanderia con parete dedicata rivestita con piastrelle di ceramica dim.15x15 colore bianco; nel servizio igienico contiguo è presente: lavabo, turca, bidet e piatto doccia con gradino, tutti i sanitari sono in vitreus china bianca e le rubinetterie sono cromate. Il valore espresso considera lo stato dei luoghi e il contesto urbano che non presenta parcheggi pubblici. Il valore di stima deriva da SLP 138 mq, coefficiente 0.50, superficie equivalente 69 mq mq 69 x € 1300/mq = € 89.700 In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia e urbanistica, alla proprietà e ai vincoli e oneri giuridici si fa riferimento a quanto descritto nei punti 3-4-5-6-7 della relazione di stima.</p>
-------------------------------	--

<p>A</p> <p>2. terreno con manufatto edilizio a ripostiglio</p>	<p>Identificato al n. 1750 Posto al piano T-1° Composto da due piani Sviluppa una superficie complessiva di 35,62 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 18000</p> <p>Note: Trattasi di un terreno identificato al N.C.T. Ente Urbano di 180 mq, posto a confine con il cortile comune al P.S1 della villa bifamiliare.</p> <p>Il terreno è recintato con rete metallica, è ulteriormente suddiviso in due pertinenze esclusive una adibita ad orto e una relativa a porzione di terreno con un piccolo manufatto edilizio utilizzato come ripostiglio, costituito da due piani ognuno con ingresso indipendente: un vano al piano terra con accesso direttamente dal terreno e un vano al piano primo con accesso esterno mediante una scala posta sul fronte maggiore.</p> <p>Entrambe le pertinenze esclusive hanno accesso con cancello dal cortile comune della villa bifamiliare. Il manufatto edilizio esistente è in muratura costituito da mattoni portanti, solaio di cemento gettato in opera, tetto di legno a due falde e copertura in coppi e scala esterna in cls; ogni piano ha una SLP superficie lorda di mq 17,81 (4.85x3.75) per complessivi mq 35,62.</p> <p>Con riferimento a quanto già descritto nel capitolo 3.1 Conformità Edilizia e, come dichiarato dal tecnico comunale, il manufatto deve essere demolito e non può essere sanato, poiché non risulta autorizzato, è costruito a confine di un'altra proprietà senza convenzione ed ha un'altezza superiore a m 2.50 in difformità a quanto previsto dal PGT vigente all'art.52 delle NTA del PdR.</p> <p>Per tale motivo la valutazione espressa in perizia di stima tiene conto sia del valore del terreno (coefficiente utilizzato per il giardino dell'abitazione) che del costo di demolizione e smaltimento rifiuti del manufatto edilizio.</p> <p>Il valore a corpo di € 18.000 deriva da: valore del terreno SLP 180 mq, coefficiente 0,10, superficie equivalente 18 mq, mq 18 x € 1300/mq = € 23.400, decurtato dal valore della demolizione e dello smaltimento rifiuti pari ad € 5.400.</p> <p>In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia e urbanistica, alla proprietà e ai vincoli e oneri giuridici si fa riferimento a quanto descritto nei punti 3-4-5-6-7 della relazione di stima.</p>
---	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura dei beni immobili pignorati non è consigliata la divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il compendio immobiliare risulta disabito da molto tempo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate nei documenti consultati, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità similari. Per la valutazione dei beni immobili si considera la tipologia e la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'ubicazione e il contesto urbano. Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale

l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizione, verificato con le Agenzie Immobiliari della zona, il Listino Immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;
Uffici del registro di BERGAMO;
Ufficio tecnico di CASTELLI CALEPIO.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Castelli Calepio: a Dicembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.526 al metro quadro.

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE Abitazioni civili con stato conservativo normale valore di mercato (€/mq) min € 1.050 max € 1.400. Ville e Villini con stato conservativo normale valore di mercato (€/mq) min € 1.300 max € 1.500.

Altre fonti di informazione:

Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia; altre pubblicazioni specializzate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box e cantina, con annesso terreno con manufatto edilizio a ripostiglio

Castelli Calepio (BG), via Provinciale Valle Calepio n.70

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 220.532,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	138,36	€ 1.300,00	€ 179.868,00
Tre balconi	8,60	€ 1.300,00	€ 11.180,00
Piano sottotetto	12,28	€ 1.300,00	€ 15.964,00
Giardino esclusivo	10,40	€ 1.300,00	€ 13.520,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 220.532,00
Valore corpo			€ 220.532,00
Valore accessori			€ 107.700,00
Valore complessivo intero			€ 328.232,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 328.232,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box e cantina, con annesso terreno con manufatto edilizio a ripostiglio	169,64	€ 328.232,00	€ 328.232,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 32.823,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.132,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 290.277,00
Valore diritto e quota	€ 290.277,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 290.277,00
---	---------------------

Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Estratto mappa
- Scheda catastale appartamento particella 875 sub.2
- Scheda catastale PS1 particella 875 sub.3
- Scheda catastale particella 1750

24-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Viviana Milesi