

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 389/2025

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Enrico Pati  
**Codice fiscale:** PTANRC70D09E506T  
**Studio in:** Via Roma 1 - 24031 Almenno S. Salvatore  
**Telefono:** 035-642721  
**Fax:** 329-0081946  
**Email:** enrico.pati@fabbricamare.it  
**Pec:** pati.13161@oamilano.it

Beni in **Telgate (BG)**  
Località/Frazione  
Via Guareschi 1

## INDICE

### Lotto: 001 - Lotto unico

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

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 08-04-2026 alle 09:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Enrico Pati

**Data nomina:** 24-12-2025

**Data giuramento:** 13-01-2026

**Data sopralluogo:** 02-01-2026

Beni in **Telgate (BG)**  
Via Guareschi 1

### **Lotto: 001 - Lotto unico**

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

**Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale con 2 box e cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG) CAP: 24060, Via Guareschi 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione di beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: Separazione di beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

- OMISSIS nato a OMISSIS - OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 2, particella 972, subalterno 13, indirizzo Via IV Novembre, piano S1,1, comune Telgate, categoria A3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 87, rendita € 322,79

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

- OMISSIS nato a OMISSIS - OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 2, particella 972, subalterno 53, indirizzo Via IV Novembre, piano S1,1, comune Telgate, categoria C6, classe 3, superficie 16, rendita € 40,49

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

- OMISSIS nato a OMISSIS - OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 2, particella 972, subalterno 54, indirizzo Via IV Novembre, piano S1,1, comune Telgate, categoria C6, classe 3, superficie 16, rendita € 40,49

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

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, nello specifico, un immobile del tipo, appartamento trilocale, posto al piano primo, corredato di cantina posta al piano interrato e 2 box sempre al piano interrato, comprensivo di ingressi comuni, passaggi comuni e spazi comuni esterni, posto al civico 1 dell'attuale via Guareschi, facente parte di un condominio denominato "Condominio Cominardi 1-3-5-7" nel Comune di Telgate, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo ad eccezione di alcune difformità come meglio specificato in seguito.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in una zona mista, residenziale, artigianale e agricola, alla periferia nord-est del paese, non distante dal casello autostradale e dal centro del paese.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Grumello del Monte.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo

**Appartamento tipo trilocale con 2 box e cantina**

L'immobile è sito in una zona residenziale, non distante dal centro del paese, prospiciente alcuni parcheggi lungo la via Guareschi.

L'immobile è posto al piano primo di un edificio con struttura in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, facciate con cappotto termico, intonacate e tinteggiate, tetto a più falde. L'intero edificio è stato di recente parzialmente ristrutturato con un intervento di riqualificazione, manutenzione straordinaria, miglioramento energetico/sismico con pratica edilizia Superbonus mediante C.I.L.A.S. 110%, come da D.L. 77/2021. (fotografie 1,2)

Da un cancellino in metallo, attraversando un vialetto con pavimentazione in pietra naturale tipo beola, passando per un giardino comune, si raggiunge uno spazio, coperto dal balcone sovrastante, dove trovano spazio le cassette delle lettere e la pulsantiera del citofono. (fotografie 3,4,5)

Un secondo portoncino in alluminio e vetro apre nell'ingresso al piano terra e conduce direttamente al vano scale.

Alzate, pedate, pianerottoli sono in granito grigio sardo, battiscopa in legno marrone, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera a correnti verticali in ferro verniciato, in generale la scala si presenta in buono stato. (fotografie 6,7)

Scala e pianerottoli sono ampi e disimpegnano quattro appartamenti per piano. (fotografia 8)

L'ingresso all'abitazione avviene, attraverso una porta in legno del tipo blindata con serratura di sicurezza, direttamente nel soggiorno. (fotografia 9)

Il soggiorno, misurante circa 27,27 mq, risulta sufficientemente ampio e luminoso. Un abbassamento in cartongesso con faretti incassati, non risultante sulle planimetrie autorizzative e catastali, che limita l'altezza in 238 cm, ne caratterizza l'ingresso (fotografie 10,11,12) e una parete semicircolare in vetrocemento, anch'essa non risultante e priva di autorizzazione, funge da ripostiglio nell'angolo a sud-ovest in prossimità della portafinestra. (fotografie 12,13)

Dal soggiorno si accede al balcone posto ad ovest che si affaccia sul cortile interno dei box, misura circa 4,7 mq e ha pavimentazione in gres porcellanato e parapetto in metallo verniciato, seppur di recente rifacimento, contestualmente ai lavori del 110 %, sul corrimano sono già presenti numerosi punti di ruggine. (fotografie 14,15)

Sull'altro lato del soggiorno e collegata con lo stesso, per via dell'eliminazione di alcune pareti che la

separavano, e collocata la cucina, misurante circa 10,88 mq, (fotografie 16,17) anch'essa ha accesso ad un balcone, di circa 5,93 mq con le medesime caratteristiche e finiture dell'altro, (fotografie 18,19) posto ad est sul giardino e l'ingresso comune.

Si fa presente che questo balcone non risulta sulla planimetria agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune, ed ha una sagoma e dimensione diversa da quella depositata e presente in Catasto. (Vedere planimetrie allegate)

Un disimpegno, anch'esso differente per forma e dimensione, misurante circa 5,2 mq, distribuisce due camere e un bagno. (fotografia 20)

La prima delle due camere, quella più piccola, misura circa 10,66 mq, è dotata di un'ampia portafinestra che accede al medesimo balcone post ad est ed accessibile anche dalla cucina. (fotografie 21,22)

L'altra camera, misurante circa 13,67 mq, dotata di finestra che affaccia sul cortile comune delle autorimesse, presenta un ribassamento in cartongesso con faretti incassati, che ne limitano l'altezza a 237 cm per una porzione di circa 80 cm sopra la testiera del letto. Questa controsoffittatura risulta in difformità con quanto autorizzato e rappresentato sulle planimetrie catastali e comunali. (fotografie 23,24)

Il bagno risulta di forma e dimensione differente da quanto autorizzato e rappresentato, perché è stato realizzato un armadio ripostiglio nella parte finale del disimpegno, modificando l'accesso e accorciando di fatto la profondità del bagno che comunque risulta di dimensioni adeguate, misura infatti circa 5,73 mq. Dotato di finestra verso est, sul giardino comune ha lavandino su mobiletto, doccia con box doccia, water, bidet e attacco per la lavatrice, ha pavimenti e pareti rivestite in piastrelle di ceramica di manifattura corrente per tipologia di appartamento, che risultano tutto sommato ancora in ordine. (fotografie 25,26)

Completerebbe l'immobile una cantina – presente al piano interrato, di circa 5,35 mq e 234 cm di altezza, raggiungibile dal medesimo vano scale che conduce all'ingresso, con porta in metallo verniciato, pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di bianco, impianto di illuminazione sottotraccia – se non fosse che tutte le cantine risultano autorizzate con delle finestrate atte a consentire l'illuminazione e areazione naturale. (fotografie 27,28,29)

In realtà risultano tutte prive di finestre, perché non sono mai state realizzate, neanche del tipo a bocca di lupo.

È presente una finestra di questo tipo, a bocca di lupo, nel corridoio comune di accesso, ma da sola non sufficiente a garantire l'areazione necessaria, pertanto al momento, le cantine sarebbero da considerarsi tutte inagibili. (Vedere planimetrie e conformità edilizia)

Attraverso un scivolo e un corsello comune si accede al piano seminterrato dove trovano spazio numerosi box. (fotografie 30,31)

La pavimentazione di questi spazi comuni di accesso è in calcestruzzo di cemento liscio.

I box hanno le porte basculanti in metallo verniciato, pareti e soffitto intonacati e pavimento in battuto di calcestruzzo liscio. Al momento non risultano divisi, la parete in mattoni forati di laterizio che li divideva è stata demolita, per cui l'ambiente risulta unico e con una superficie di circa 28,48 mq e l'altezza inferiore a 2 metri ovvero 196 cm. (fotografie 32,33) Entrambe, dimensione senza separazione e altezza, risultano in difformità da quanto autorizzato. (Vedere planimetrie e conformità edilizia)

In generale l'appartamento risulta in ordine, i pavimenti di tutto l'appartamento sono rivestiti in piastrelle di ceramica monocottura di tipologia corrente che risultano un po' desuete.

Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati con vari colori e finiture anche con rivestimenti decorativi in gesso tipo muretto, l'altezza misurata del soffitto è di circa 275,5 cm, i ribassamenti in cartongesso, la demolizione di alcune pareti divisorie interne risultano difformi da quanto autorizzato.

I serramenti interni, sono in legno a specchiatura semplice, in legno e vetro decorato e con sopra-luce in vetro decorato, di colore e di manifattura corrente per tipologia di costruzione, databili all'epoca di costruzione e risultano ancora in discrete condizioni.

Quelli esterni sono in PVC, di colore bianco, con vetro-camera, guarnizioni e zanzariere, sono di recente sostituzione, sostituiti nel 2022 con i lavori del superbonus 110%, come lo sono anche gli oscuranti esterni di alluminio, di colore grigio, tipo persiane con lamelle orientabili. (fotografie 35,37,38)

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con comandi a muro, del tipo corrente per tipologia di costruzione che risultano un po' datati e desueti.

I caloriferi sono in alluminio verniciato bianco, il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas posta in cucina utilizzata anche per l'acqua calda sanitaria. (fotografia 34)

Sono presenti dei condizionatori in soggiorno e nella camera da letto matrimoniale con l'unità esterna posizionata sul balcone posto ad ovest.

Sul soffitto del bagno soprattutto sopra la doccia sono visibili delle macchie di muffa. (fotografia 36)

Superficie complessiva di circa mq **136,05**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1983-1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022 Intervento di riqualificazione energetica Superbonus 110% con contestuali lavori di Riduzione del rischio sismico, installazione di pannelli fotovoltaici e installazione dei sistemi di sicurezza anticaduta

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 con alcune controsoffittature che ne limitano l'altezza

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:**

L'immobile nel suo complesso, per tipologia e dimensioni, potrebbe essere interessante, ma malgrado il recente intervento di ristrutturazione delle facciate e dei serramenti con l'intervento del superbonus 110%, la vetustà di alcune sue finiture interne, e di alcune parti impiantistiche, le numerose difformità riscontrate, le altezze ridotte dei box, ne penalizzano l'appetibilità, riducendo la platea di interesse.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente epoca di costruzione 1983/1985
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	23,54 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2022
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	E' installata una Caldaia a condensazione per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sono presenti due unità interne a parete (tipo split) in soggiorno e camera matrimoniale e una unità esterna posta sul balcone a ovest
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1689 del 1982**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Pratica Edilizia  
 Per lavori: Realizzazione Edificio Condominiale con n. 36 Alloggi  
 Oggetto: nuova costruzione

**Numero pratica: 1707 del 1983**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Edificio Condominiale con n. 36 Alloggi  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 09/02/1983 al n. di prot. 398

**Numero pratica: C.E. 1707 del 1983**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità  
 Per lavori: Costruzione di Edificio Condominiale con n. 36 alloggi  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Abitabilità/agibilità in data 09/10/1985 al n. di prot.

**Numero pratica: C.I.L.A. n. 1545/2022**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: C.I.L.A.S. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus 110% D.L. 77/2021  
 Per lavori: Intervento di riqualificazione energetica edificio puri-famigliare  
 Oggetto: Manutenzione Straordinaria  
 Presentazione in data 24/11/2022 al n. di prot. 80299

**Numero pratica: C.I.L.A.S. INTEGRAZIONE ALLA C.I.L.A. n. 1545/2022**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: C.I.L.A.S. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus 110% D.L. 77/2021  
 Per lavori: Intervento di riqualificazione energetica edificio puri-famigliare  
 Oggetto: Manutenzione Straordinaria  
 Presentazione in data 15/12/2023 al n. di prot. 80299

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale con 2 box e cantina.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG) CAP: 24060, Via Guareschi 1**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate numerose irregolarità alcune delle quali, per esempio quelle riferite alle minori altezze riscontrate, potrebbero non costituire violazione edilizia e potrebbero rientrare nelle tolleranze

Regolarizzabili mediante: art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, Legge 105/2024 (Salva Casa)

Descrizione delle opere da aggiornare: Altezza maggiore dell'appartamento e altezze minori dei box e della cantina

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità per spostamento e demolizione di tavolati interni

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria art. 6-bis del D.P.R. 380/2001

Descrizione delle opere da aggiornare: Divisioni interne appartamento, forma e dimensione del bagno, parete della cucina ecc.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzione amministrativa (oblazione)</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Irregolarità nella forma e dimensione dei balconi e mancanza delle

finestre al piano cantine

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria, art. 37 del D.P.R. 380/2001

Descrizione delle opere da aggiornare: Per il piano cantine bisognerebbe verificare la possibilità di aprire delle finestre (nelle cantine con pareti non controterra) per consentire il raggiungimento di 1/30 di superficie areante (altrimenti le cantine bisognerebbe dichiararle inagibili)

Oneri di regolarizzazione	
<i>Ammenda minima</i>	€ 1.032,00
<b>Totale oneri: € 1.032,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si segnala che sono state riscontrate numerose irregolarità come meglio rappresentato nelle planimetrie predisposte. La documentazione presente agli atti per l'intervento di C.I.L.A.S. risulta un po' carente, non tiene conte delle irregolarità e non si è provveduto alla fine dei lavori all'aggiornamento catastale. Alcune irregolarità sono sanabili per altre sarebbero necessari dei lavori preventivi e per questo si è provveduto a decurtare una percentuale sul valore di stima. Si fa presente che la cantina sprovvista di finestratura, rappresenta una difformità non sanabile, per l'assenza totale di requisiti prestazionali (come il ricambio d'aria), perchè sono sanabili solo gli scostamenti dimensionali. Sarà dunque necessario integrare le superfici di aerazione delle cantine per renderle conformi all'art. 3.4.23 lettera c) del Regolamento Locale d'Igiene. Ovvero dove sarà possibile, bisognerà realizzare delle aperture fino al raggiungimento di 1/30 della superficie delle cantine. Qualora non si dovesse riuscire, bisognerebbe dichiararle inagibili e impedirne l'accesso e l'uso. Per questo motivo alla cantina non si è attribuito alcun valore commerciale.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale con 2 box e cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG) CAP: 24060, Via Guareschi 1**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Trattasi di un appartamento in condominio

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale con 2 box e cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG) CAP: 24060, Via Guareschi 1**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Numerose irregolarità riguardanti l'appartamento, la cantina e i box  
 Descrizione delle opere da aggiornare: Solo per citarne alcune - Varie modifiche interne all'appartamento, altezze e controsoffitti, divisioni interne, forma e dimensione del bagno differente - Posizione e dimensione del balcone posto a est sbagliata - Dimensione del balcone posto a ovest sbagliata - Mancanza di finestra nella cantina e altezza inferiore - Mancanza di divisione tra i due box e altezza inferiore

Oneri di regolarizzazione	
<i>Aggiornamento planimetrie catastali a seguito aggiustamenti e sanatorie</i>	€ 1.050,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Sono presenti numerose irregolarità come meglio specificato nella conformità urbanistica edilizia ed evidenziato nelle planimetrie. Non si ritiene opportuno procedere alla regolarizzazione e all'aggiornamento delle planimetrie che potrà avvenire a seguito della sanatoria edilizia e per la quale è stato previsto un adeguamento del valore di stima con la riduzione del 5%. Si fa presente anche della mancata presentazione dell'aggiornamento catastale a seguito di interventi di efficientamento energetico e adeguamento sismico realizzati di recente che di per sé rappresentano una violazione amministrativa che comporta dei rischi e delle sanzioni.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

**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 19/04/2001 ai nn. OMISSIS in data 08/03/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 162.167,46; Importo capitale: € 81.083,73.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/03/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 45.000,00; Note: Annotata in data 22 giugno 2021 al n. 5564 di cessione dell'ipoteca.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/11/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20.408,32; Importo capitale: € 10.204,16.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 8.170,54; Importo capitale: € 2.095,77.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/09/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 48.525,58; Importo capitale: € 24.262,79.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 59.443,42; Importo capitale: € 29.721,71.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 92.924,86; Importo capitale: € 46.462,43.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 07/09/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/10/2010 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a bergamo in data 19/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 21.608,24; Importo capitale: € 11.911,69.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 28.846,94; Importo capitale: € 14.423,47.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 198.743,48; Importo capitale: € 99.371,74.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 28/07/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/08/2014 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento tipo trilocale con 2 box e cantina

## 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:** Appartamento tipo trilocale con 2 box e cantina

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Guareschi 1**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.558,21.

**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:** 366,00. Vedere Allegato 03 Documentazione Condominiale

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** B

**Note Indice di prestazione energetica:** Si Allega Attestazione di Prestazione Energetica a seguito di intervento di C.I.L.A.S. 110% con data 21.02.2024

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento tipo trilocale con 2 box e cantina

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici in relazione di cui sopra si riferiscono a quelle nette interne, per l'adeguamento della superficie da calpestabile a commerciale si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione del + 16,96% per incidenza delle murature interne ed esterne pertanto: Superfici residenziali appartamento al piano primo 73,41 mq + 16,96% = 85,86 mq Balconi 10,63 mq 2 Box 28,48 mq + 16,96% = 33,31 mq Cantina 5,35 mq + 16,96% = 6,25 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	85,86	1,00	85,86
Balconi	sup reale netta	10,63	0,33	3,51
2 Box	sup lorda di pavimento	33,31	1,00	33,31
Cantina	sup lorda di pavimento	6,25	0,50	3,13
		<b>136,05</b>		<b>125,80</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.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Telgate (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si ritiene opportuno di dover procedere ad alcuna divisione dei beni. L'insieme di quest'immobili costituisce un bene la cui vendita, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto. Più nel dettaglio, si ritiene che il lotto debba essere così identificato: - Appartamento tipo trilocale, posto al piano primo, di 5 vani e 87 mq

catastali, comprese le aree scoperte, composto da: ampio soggiorno, con cucina abitabile, disimpegno, due camere, bagno, due balconi, corredato da una cantina al piano interrato (al momento da considerarsi inagibile) e due box collegati di 16 mq di superficie catastale ciascuno, al piano seminterrato.

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si fa presente che al momento l'immobile risulta occupato dal sig. OMISSIS e che la sig.ra OMISSIS, malgrado risulti ancora residente come dallo Stato di famiglia allegato, in realtà risulterebbe domiciliata presso la Comunità Shalom di Palazzolo sull'Oglio. Si fa presente altresì che dalla data 31.01.2006 i coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Bergamo in data 17.11.2022 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 08.11.2022 fra i coniugi. (Vedere Allegato 04 Stato Civile e Certificato di Famiglia)

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Considerando i valori commerciali di immobili simili nella stessa zona o in zone limitrofe, nonché sulla base di valori desunti anche dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2025 semestre 2 (ultima quotazione disponibile) e ricavati dalle quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare - riferiti ai mesi di gennaio/febbraio 2026, nonché verificati e allineati con i prezzi di immobili simili contestualmente disponibili sul mercato. Il valore pertanto viene desunto e stabilito come di seguito specificato: valore per l'immobile, nello stato in cui si trova, per i materiali utilizzati, le finiture e lo stato di conservazione, si è stimato un prezzo base pari ad euro 775,00 e per il box di euro 340,00

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Comune di Telgate;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate, Immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it, Requot.it;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo economiche con caratteristiche simili 786,00 euro/mq  
 Box 590,00 euro/mq;  
 Altre fonti di informazione: Un appartamento in vendita nella stessa zona, con una metratura minore, è posto in vendita a circa 1.357,00 euro/mq .

### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento tipo trilocale con 2 box e cantina. Abitazione di tipo economico [A3]  
 Telgate (BG), Via Guareschi 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.180,84.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	85,86	€ 775,00	€ 66.541,50
Balconi	3,51	€ 775,00	€ 2.720,25

2 Box	33,31	€ 355,00	€ 11.825,05
Cantina	3,13	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.086,80
Per le numerose irregolarità riscontrate e le necessarie messe in pristino detrazione del 5.00%			€ -4.054,34
Per le eventuali sanzioni derivanti da mancata e tardiva dichiarazione e aggiornamento catastale detrazione del 5.00%			€ -3.851,62
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 73.180,84</b>
Valore corpo			€ 73.180,84
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.180,84
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.180,84

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento tipo trilocale con 2 box e cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	125,80	€ 73.180,84	€ 73.180,84

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ - 10.977,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ - 3.082,00
Spese tecniche	€ -2.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 56.621,71
Valore diritto e quota	€ 56.621,71

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato:	<b>€ 56.620,00</b>
--	--------------------

**Allegati**

- Allegato 00 Planimetrie e Fotografie numerate
- Allegato 01 Documentazione Catastale
- Allegato 02 Documentazione Comunale
- Allegato 03 Documentazione Condominiale
- Allegato 04 Stato Civile e Certificato di Famiglia
- Allegato 05 Attestato di Prestazione Energetica

03-04-2026

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Enrico Pati**