

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 457/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella
Codice fiscale: FNTCLD63D02C730Y
Studio in: Via Della Pace 11 - 24040 VERDELLINO
Telefono: 035 752346
Fax: 3336344330
Email: fontanellaclaudio@libero.it
Pec: claudio.fontanella@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**
 Località/Frazione **QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO**
 VIA TOMASO EDISON, 19

INDICE

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON AUTORIMESSA e AREA URBANA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155	5
Corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155	8
Corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA	13
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155	17
Corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155	18
Corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155	20
Corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
Corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155	21
Corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155	22
Corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155	23
Corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	25
11. STATO DI POSSESSO	25
Corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155	25

Corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA 25

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 25

 Criterio di stima.....25

 Fonti d'informazione 26

 Valutazione corpi 26

 Adegamenti e correzioni della stima 28

 Prezzo base d'asta del lotto.....28

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-05-2026 alle 09:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella
Data nomina: 08-01-2026
Data giuramento: 09-01-2026
Data sopralluogo: 10-02-2026
Cronologia operazioni peritali:
1) RICEVIMENTO INCARICO
2) INVIO GIURAMENTO ALLA CANCELLERIA
3) CONTATTO CON CUSTODE
4) EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO CONGIUNTO PERITO - CUSTODE
5) ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE
6) REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E SUOI ALLEGATI
7) INVIO ALLA CANCELLERIA
8) INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO

Beni in Bergamo (BG)
Località/Frazione **QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO**
VIA TOMASO EDISON, 19

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON AUTORIMESSA e AREA URBANA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. SANCINELLI MARIA TERESA - C.F. 00789610158 - N. 107/12/150. Diritto di Proprietà per 1/1, foglio 11, particella 5156, subalterno 2, indirizzo VIA TOMASO EDISON, 19, piano S1 - T - 1 - 2 , comune A794, categoria A/7, classe 6, consistenza 13 VANI, superficie 336 MQ, rendita € Euro 1.913,47

Derivante da: SCRITTURA PRIVATA del 19/01/1995 Pubblico ufficiale FARHAT Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 104878 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 868 registrato in data 08/02/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6721.1/1995 - Pratica n. 56502 in atti dal 20/02/2002

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Confini: NORD: MAPPALE 5154 SUD: MAPPALE 5354 EST: VIA TOMASO EDISON OVEST: MAPPALI 5155, 1816. 1817

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

VI E' Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento (VEDI VARIAZIONE CATASTALE PRESENTATA DAL SOTTOSCRITTO CTU. I DATI RELATIVI A CONSISTENZA E RENDITA CATASTALE SONO LEGGERMENTE VARIATI A SEGUITO DELL'AGGIORNAMENTO CATASTALE)

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO. VIA TOMASO EDISON, 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED] Di-
ritto di Proprieta' per 1/1, foglio 11, particella 5156, subalterno 3, indirizzo VIA TOMASO EDISON, 17,

piano S1, comune A794, categoria C/6, classe 8, superficie 136 MQ, rendita € Euro 505,71

Derivante da: SCRITTURA PRIVATA del 19/01/1995 Pubblico ufficiale FARHAT Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 104878 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 868 registrato in data 08/02/1995 - COM-PRAVENDITA Voltura n. 6721.1/1995 - Pratica n. 56502 in atti dal 20/02/2002

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Confini: NORD: SUB 2 SUD: MAPPALE 5354 EST: VIA TOMASO EDISON OVEST: MAPPALE 1817

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

VI E' Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento (VEDI VARIAZIONE CATASTALE PRESENTATA DAL SOTTOSCRITTO CTU. I DATI RELATIVI A CONSISTENZA E RENDITA CATASTALE SONO LEGGERMENTE VARIATI A SEGUITO DELL'AGGIORNAMENTO CATASTALE)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Ecco una descrizione generale della zona di Via Tomaso Edison posta a confine con i quartieri di Valtesse San Colombano e Monterosso, con focus sulla :

1. L'Identità: Il quartiere ai piedi della Maresana Monterosso è il quartiere "verde" per eccellenza di Bergamo. Si sviluppa ai piedi del Colle della Maresana, offrendo un microclima spesso più fresco rispetto al centro. È una zona che mescola residenze popolari storiche (nate nel secondo dopoguerra con un forte senso di comunità) a ville signorili e condomini moderni più recenti.
2. La Posizione Strategica: Tra Sport e Natura Abito in Via Edison significa trovarsi in un punto unico: Zona Stadio/Conca Fiorita: Sei a pochi passi dal Gewiss Stadium, l'area più dinamica della città nei giorni di evento, oggi totalmente riqualificata con piazze pedonali e nuovi servizi. Porta d'accesso ai Colli: Da Monterosso partono i principali sentieri del Parco dei Colli di Bergamo. La natura non è solo vicina, è parte integrante del panorama quotidiano.
3. Servizi e Socialità Monterosso è noto per essere un quartiere "molto attivo": Centro Sociale e Culturale: Il Centro di Quartiere Monterosso è uno dei più vivaci della città, con orti urbani e iniziative che coinvolgono giovani e anziani. Istruzione: La zona è ricca di scuole, dalle dell'infanzia alle secondarie, rendendola una scelta primaria per le famiglie. Religione e Comunità: La parrocchia di San Gregorio Barbarigo è il punto di riferimento architettonico e sociale centrale del quartiere.
4. Vivibilità e Atmosfera Rispetto a Redona, Monterosso ha un'aria più residenziale e riservata. Sebbene confinante con zone di grande traffico (come la circonvallazione), le vie interne come Via Tomaso Edison godono di una notevole tranquillità. La zona è considerata sicura e molto vivibile, con un forte spirito di appartenenza dei residenti.
5. Il Confine con Valtesse e Conca Fiorita Via Edison 19 si trova proprio dove Monterosso sfuma verso Conca Fiorita e Valtesse. Questa posizione permette di beneficiare dei servizi di tre quartieri: La vicinanza ai negozi di Borgo Santa Caterina. La rapidità di uscita dalla città verso la Valle Brembana (tramite la circonvallazione). L'accesso immediato alla nuova area commerciale e tecnologica di ChorusLife. In sintesi, è una zona che offre un equilibrio raro: sei in città, vicino allo stadio e ai servizi tecnologici, ma con la collina che ti guarda alle spalle e il silenzio di un quartiere nato per essere una "città giardino".

Caratteristiche zona: Periferica / Monterosso

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Si trova a pochi minuti dal nuovo smart district ChorusLife.

Servizi offerti dalla zona:

Mobilità e Trasporti

- **Linee ATB:** Il quartiere è servito principalmente dalla **Linea 6** (che collega Monterosso alla Stazione e a Stezzano) e dalla **Linea 3** (che porta in Città Alta).
- **Bike Sharing:** Postazioni di **BiGi - Nextbike** presenti vicino allo stadio e al centro del quartiere.
- **Accesso Superstrada:** Vicinanza immediata allo svincolo della **Circonvallazione Plinio il Vecchio**, fondamentale per spostarsi rapidamente verso l'aeroporto di Orio al Serio o le valli.

Istruzione e Cultura

- **Poli Scolastici:** Sono presenti l'Asilo Nido "Il Villaggio dei Bambini", la Scuola dell'Infanzia e la **Scuola Primaria "Giovanni Pascoli"**.
- **Centro di Quartiere:** Il **Centro Sociale Monterosso** è il fulcro delle attività: ospita laboratori, orti sociali e la sede della Rete di Quartiere.
- **Cultura:** A breve distanza si trova la **Biblioteca Pelandi** (quartiere Redona), punto di riferimento anche per gli abitanti di Monterosso.

Sport e Benessere

- **Gewiss Stadium:** Situato a poche centinaia di metri, è un polo non solo sportivo ma anche di servizi grazie alla recente riqualificazione.
- **Piscine e Palestre:** Vicinanza alle strutture sportive di via Baioni e ai nuovi centri fitness di **ChorusLife**.
- **Sentieristica:** Accesso diretto ai percorsi del **Parco dei Colli** per trekking e mountain bike (sentiero per la Maresana).

Salute e Assistenza

- **Farmacie:** Farmacia Monterosso in Via Giulio Cesare e Farmacia Redona nelle immediate vicinanze.
- **Studi Medici:** Presenza di medici di base e pediatri distribuiti nel tessuto del quartiere.
- **Servizi Sociali:** La Cooperativa Sociale **L'Impronta** gestisce diverse iniziative di supporto alla comunità locale.

Commercio e Spesa

- **Negozi di Vicinato:** Panifici, cartolerie e piccoli alimentari lungo l'asse di Via Monterosso.
- **Grande Distribuzione:** Facilità di accesso ai supermercati lungo la circonvallazione e all'area commerciale di **ChorusLife** (Urban Mall).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: VALTESSE, CONCA FIORITA, REDONA, BORGO SANTA CATERINA.

Attrazioni paesaggistiche: VARI PARCHI URBANI E CITTA' ALTA.

Attrazioni storiche: BORGHI STORICI E CITTA' ALTA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOTRASPORTI BERGAMASCHI 500 M, FERROVIA CENTRO CITTA', Linea T1 Bergamo-Albino - TRAMVIA 1000 M

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155**

TRATTASI SOSTANZIALMENTE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO / VILLA BIFAMILIARE POSTA IN UN GRAZIOSO CONTESTO RESIDENZIALE DEL QUARTIERE DI MONTEROSSO A CONFINO CON IL QUARTIERE DI VALTESSE S. COLOMBANO.

L'ACCESSO AVVIENE DA VIA TOMASO EDISON 19 ED IL FABBRICATO SI COMPONE DI :

PIANO (INTERRATO) TERRA: AREA SCOPERTA, INGRESSO, TAVERNA, BAGNO LAVANDERIA CON LOCALE DI SGOMBERO E ALTRI TRE LOCALI TECNICI. DA QUESTO PIANO SI PUO' AVERE ACCESSO ALL'AUTORIMESSA. AMPIA SCALA E ASCENSORE INTERNO (NON FUNZIONANTE) CONDUCONO AI PIANI SUPERIORI.

PIANO (TERRA) PRIMO: AMPIO SOGGIORNO CHE INCLUDE AMPIA ZONA PRANZO, OFFICE, CUCINA DISIMPEGNO E BAGNO

PIANO (PRIMO) SECONDO: TRE CAMERE TUTTE CON BAGNO PADRONALE E DUE CON CABINA ARMADIO (RIPOSTIGLIO)

PIANO (SECONDO) TERZO: AMPIO LOCALE DI SOTTOTETTO CON BAGNO.

A QUOTA SOPRAELEVATA (CONSIDERATO CATASTALMENTE PIANO TERRA) RISPETTO IL PIANO STRADALE TROVIAMO AMPIO GIARDINO

Superficie complessiva di circa mq **833,00**

E' posto al piano: INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: 1992

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19 DI VIA TOMASO EDISON - BERGAMO (MONTEROSSO);

ha un'altezza utile interna di circa m. VARIABILE DAI 2.80 AI 3.00 METRI - SOTTOTETTO DA 1.05 A 2.40

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: OTTIMO

Condizioni generali dell'immobile: IL FABBRICATO SI PRESENTA IN OTTIMO STATO GENERALE E DI MANUTENZIONE AD ECCEZIONE DEL'ASCENSORE INTERNO NON FUNZIONANTE E DEL VIDEO DEL VIDEOCITOFONO.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Doppia anta battente e scorrevoli materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in laterizio coibentazione: NON RILEVABILE rivestimento: Rasante colorato in pasta condizioni: buone

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: battuto cemento, porfido e klinker condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica e parquet condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: ottime
Impianti	
<i>Antifurto</i>	condizioni: buone conformità: Non rintracciata
<i>Citofonico</i>	tipologia: videocitofono condizioni: parzialmente funzionante (la parte video non funziona) conformità: NON REPERITA
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: split a parete zona notte condizioni: buone conformità: NON REPERIBILE
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: NON REPERITA
<i>Fognatura</i>	
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano conformità: NON REPERITA
<i>Idrico</i>	conformità: NON REPERIBILE
<i>Montacarichi</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: non funzionante / fermo conformità: da rifare procedure di messa in funzione
<i>Telefonico</i>	conformità: NON REPERIBILE

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI

Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	34 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Solo zona notte. Le intenzioni progettuali prevedevano un impianto ad aria canalizzato però non realizzato / completato
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	il montacarichi risulta non funzionante / fermo
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



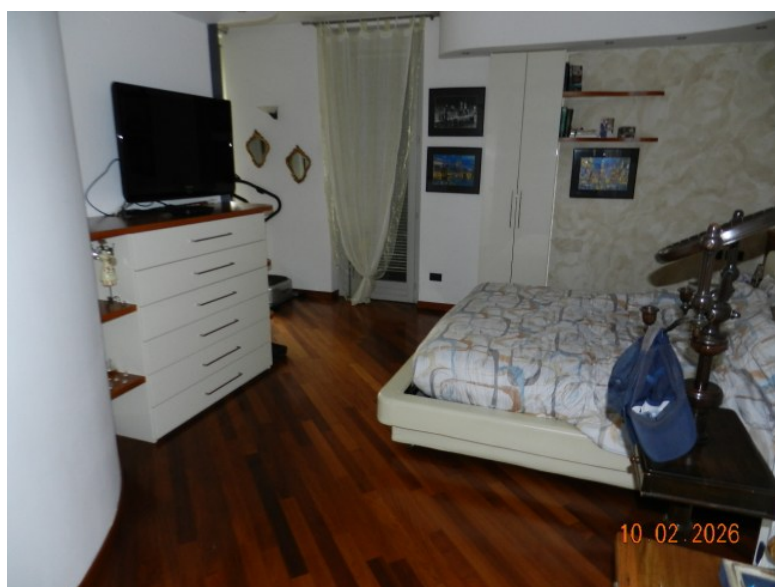
Fotografia 1 – Una vista da via Tomaso Edison



Fotografia 2 - il soggiorno



Fotografia 3 - la cucina



Fotografia 4 - la camera padronale



Fotografia 5 - il retro giardino – per la pergotenda non si è rilevata

alcuna comunicazione e/o pratica edilizia comunale

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA**

TRATTASI DI AUTORIMESSA ANNESSA ALLA ABITAZIONE IN VILLA. NELL'AMPIO LOCALE AUTORIMESSA E' STATO RICAVATO UN LOCALE DI SGOMBERO. OLTRE AI COLLEGAMENTI INTERNI CON LE PARTI DI FABBRICATO RESIDENZIALI, ALL'AUTORIMESSA SI ACCEDE DA VIA TOMASO EDISON CIVICO 17. E' DOTATA DI PICCOLA AREA ESTERNA E DI PORTONE AUTOMATIZZATO IN METALLO RIVESTITO ESTERNAMENTE IN LEGNO. IL LOCALE E' PAVIMENTATO.

Superficie complessiva di circa mq **166,50**

E' posto al piano: INTERRATO (TERRA)

L'edificio è stato costruito nel: 1992

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17 DI VIA TOMASO EDISON - BERGAMO (MONTEROSSO); ha un'altezza utile interna di circa m. VARIABILE DAI 2.50 AI 2.80 METRI

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: OTTIMO

Condizioni generali dell'immobile: IL FABBRICATO SI PRESENTA IN OTTIMO STATO GENERALE E DI MANUTENZIONE AD ECCEZIONE DEL'ASCENSORE INTERNO NON FUNZIONANTE E DEL VIDEO DEL VIDEOCITOFONO.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: metallo e legno condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: CEMENTO ARMATO coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Antifurto</i>	condizioni: buone conformità: Non rintracciata
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: NON REPERITA
<i>Idrico</i>	conformità: NON REPERIBILE

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	DICHIARAZIONE DI REGOLARE ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI ALLEGATA ALLA AGIBILITA'
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Fotografia 6 - L'INGRESSO SU VIA EDISON



Fotografia 7 - UNA VISTA INTERNA DEL PORTONE DI ACCESSO



Fotografia 8 - UNA VISTA DELL'AMPIO LOCALE AUTORIMESSA



Fotografia 9 - SULLA DESTRA L'INGRESSO AL LOCALE DI SGOMBERO



Fotografia 10 - UNA VISTA DEL LOCALE DI SGOMBERO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Numero pratica: 6635

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/12/1991 al n. di prot. 1426-91-B

Rilascio in data 09/04/1992 al n. di prot. 91-2696

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Numero pratica: 9810

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE - VARIANTE ALLA CE 6635 DEL 09/04/1992

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/07/1993 al n. di prot. 2696/91

Rilascio in data 04/03/1994 al n. di prot. 91-2696 - 1

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 1150/94

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Numero pratica: 6635

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/12/1991 al n. di prot. 1426-91-B

Rilascio in data 09/04/1992 al n. di prot. 91-2696

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTE-ROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Numero pratica: 9810

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE - VARIANTE ALLA CE 6635 DEL 09/04/1992

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/07/1993 al n. di prot. 2696/91

Rilascio in data 04/03/1994 al n. di prot. 91-2696 - 1

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 1150/94

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AL PIANO TERRENO, UNA FINESTRA DEL SOGGIORNO RISULTA MURATA INTERNAMENTE. E' RIMASTO INALTERATO IL VANO PORTA FINESTRA SUL PROSPETTO. AL PIANO SECONDO, NEL SOTTOTETTO, E' STATO RICAVATO UN BAGNO ED E' STATO SPOSTATO UN TAVOLATO

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: CHIUSURA INTERNA DI UNA PORTA FINESTRA A PIANO TERRA. FORMAZIONE TAVOLATI PER LA COSTITUZIONE DI BAGNO AL PIANO SECONDO DI SOTTOTETTO E SPOSTAMENTO DI TAVOLATO IN ZONA ACCESSO AL SOTTOTETTO.

Oneri di regolarizzazione	
SANZIONE AMMINISTRATIVA	€ 1.032,00
ONERI PROFESSIONALI	€ 2.200,00
DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 350,00
OPERE DI RIPRISTINO PRESCRITTE (RIMOZIONE SANITARI E TAPPATURA IMPIANTI	€ 600,00
Totale oneri: € 4.182,00	

Note: SI PRECISA CHE PER : - Conformità Urbanistica, Edilizia e Catastale Stato rilevato: In fase di sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di un locale adibito a servizio igienico situato nel piano sottotetto. Tale locale presenta un'altezza media interna di circa 2,00 metri ed è dotato di apparecchi sanitari e impianti idrico-sanitari completi. Difformità Edilizie e Sanabilità: Dall'esame dei titoli abilitativi depositati presso il Comune di Bergamo, il suddetto locale non risulta autorizzato. Sotto il profilo edilizio, l'altezza media rilevata è inferiore al limite minimo di 2,40 m previsto per i locali accessori (bagni) dalla normativa nazionale e dal Regolamento Locale d'Igiene. Pertanto, il locale non è regolarizzabile come servizio igienico. Tuttavia, ai sensi del D.P.R. 380/01 e delle semplificazioni introdotte dalla L. 105/2024 ("Salva Casa"), si ritiene procedibile la regolarizzazione del volume tramite Accertamento di Conformità (CILA/SCIA in Sanatoria) esclusivamente con destinazione d'uso "Locale di sgombero" o "Ripostiglio". Si precisa che l'autorità comunale potrebbe subordinare il rilascio della conformità alla rimozione dei sanitari per rendere il locale coerente con la funzione di deposito. - Conformità Catastale e Adempimenti per la Vendita: Al fine di garantire la coerenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA. PERTANTO, SOTTO IL PROFILO CATASTALE SI DEVE ESEGUIRE L'AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDA CHE RIPORTA FEDELMENTE LE DESTINAZIONI D'USO DEI LOCALI CHE PERO, ' NON TROVANO RISCONTRO SOTTO L'ASPETTO EDILIZIO E SONO IN VIOLAZIONE DELLE NORME IGIENICO SANITARIE. NE SEGUE CHE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO, IL LOCALE BAGNO DEL PIANO SECONDO, NON POTRA' AVERE, NELLA REDAZIONE DELLA CILA, TALE DESTINAZIONE D'USO. SI PRECISA INOLTRE CHE LA VARIANTE RILASCIATA DAL COMUNE PRESCRIVE CHE I LOCALI DI SOTTOTETTO NON POTRANNO ESSERE ADIBITI AD ABITAZIONE NEPPURE TEMPORANEA.

Per la pergotenda sul retro giardino non si è trovata alcuna comunicazione / pratica negli archivi comunali.

Tale elemento in edilizia libera è soggetto a comunicazione obbligatoria, deve comunque distare 1.5 metri dal confine e non può superare i 20 mq.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTE-ROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AL PIANO INTERRATO, NELL'AUTORIMESSA, E' STATO RICAIVATO UN LOCALE DI SGOMBERO.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: FORMAZIONE DI PARETI IN CARTON GESSO AL PIANO INTERRATO PER LA FORMAZIONE DI LOCALE DI SGOMBERO.

Oneri di regolarizzazione	
SANZIONE AMMINISTRATIVA	€ 1.032,00
ONERI PROFESSIONALI	€ 2.200,00
DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 350,00
OPERE DI RIPRISTINO PRESCRITTE (RIMOZIONE SANITARI E TAPPATURA IMPIANTI	€ 600,00
Totale oneri: € 4.182,00	

Note: SI PRECISA CHE PER : - Conformità Urbanistica, Edilizia e Catastale Stato rilevato: In fase di sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di un locale di sgombero. Difformità Edilizie e Sanabilità: Dall'esame dei titoli abilitativi depositati presso il Comune di Bergamo, il suddetto locale non risulta autorizzato. Sotto il profilo edilizio, l'altezza media rilevata è di 2,50 m pertanto sanabile con le destinazioni d'uso di accessorio al locale principale di autorimessa. - Conformità Catastale e Adempimenti per la Vendita: Al fine di garantire la coerenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA. PERTANTO, SOTTO IL PROFILO CATASTALE SI DEVE ESEGUIRE L'AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDA CHE RIPOSTA FEDELMENTE LE DESTINAZIONI D'USO DEI LOCALI CHE PERO' NON TROVANO RISCOVRO SOTTO L'ASPETTO EDILIZIO E SONO IN VIOLAZIONE DELLE NORME IGIENICO SANITARIE. NE SEGUE CHE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO IL LOCALE DI SGOMBERO POTRA' AVERE, NELLA REDAZIONE DELLA CILA, TALE DESTINAZIONE D'USO INTEGRANDOLO CON QUANTO NECESSARIO PER IL RISPETTO DELLE NORMATIVE IGIENICO SANITARIE.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 11/04/2024, con Deliberazione di C.C. n. 24 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 in data 06/11/2024
Ambito:	ASSETTO URBANISTICO L'immobile ricade all'interno degli Ambiti radi aperti - ARA - Intersezione completa per circa 413,93 mq pari al 100% dell'area PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dell
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 55. Ambiti radi aperti - ARA 1. Definizione Situazioni insediative a bassa densità con tipologie a palazzina o ville e villini con presenza di spazi verdi pertinenziali. Gli Ambiti radi aperti costituiscono elementi di supporto della rete ecologica. Essi rappresentano situazioni insediative a bassa densità con presenza di spazi verdi pertinenziali che, svolgendo una funzione di connessione ecologica seppure marginale, devono essere preservati, valorizzati e integrati nel sistema dei corridoi ecologici e delle connessioni ecologiche. 2. Strumenti di intervento Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 4 delle presenti norme. 3. Parametri urbanistici • Superficie lorda massima (SL max): la maggiore tra la SL esistente e legittimata (IP) e quella determinata dall'applicazione dell'indice 0,3 mq di SL per mq di ST . • Altezza degli edifici max: 7,5 m o altezza esistente • Distanze: o dai confini: 1/3 dell'altezza dell'edificio di progetto (mini-

	mo 5 m) o dagli edifici: 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello esistente e quello di progetto (minimo 10 m quando almeno uno dei fronti sia finestrato) o dalle strade: minimo 5 m; è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di attuazione del Codice della strada o dal perimetro dell'ambito edificabile: minimo 5 m. • Superficie permeabile come definita dal regolamento edilizio La SL esistente e legittimata può essere incrementata una tantum nel limite massimo del 20% senza obbligo di applicazione di misure compensative e di incentivazione. 4. Categorie d'intervento ammesse Tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/2001. 5. Destinazioni escluse Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i seguenti usi: • Rurale (A) • Produttivo (Pr) • Logistica (L) sopra i 250 mq di superficie operativa • Attività di autotrasporto (AU)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3
Rapporto di copertura:	0.3
Altezza massima ammessa:	7.5
Volume massimo ammesso:	****
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTE-ROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 11/04/2024, con Deliberazione di C.C. n. 24 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 in data 06/11/2024
Ambito:	ASSETTO URBANISTICO L'immobile ricade all'interno degli Ambiti radi aperti - ARA - Intersezione completa per circa 413,93 mq pari al 100% dell'area PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano dell
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 55. Ambiti radi aperti - ARA 1. Definizione Situazioni insediative a bassa densità con tipologie a palazzina o ville e villini con presenza di spazi verdi pertinenziali. Gli Ambiti radi aperti costituiscono elementi di supporto della rete ecologica. Essi rappresentano situazioni insediative a bassa densità con presenza di spazi verdi pertinenziali che, svolgendo una funzione di connessione ecologica seppure marginale, devono essere preservati, valorizzati e integrati nel sistema dei corridoi ecologici e delle connessioni ecologiche. 2. Strumenti di intervento Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 4 delle presenti norme. 3. Parametri urbanistici • Superficie lorda massima (SL max): la maggiore tra la SL esistente e legittimata (IP) e quella determinata dall'applicazione dell'indice 0,3 mq di SL per mq di ST . • Altezza degli edifici max: 7,5 m o altezza esistente • Distanze: o dai confini: 1/3 dell'altezza dell'edificio di progetto (minimo 5 m) o dagli edifici: 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello

	esistente e quello di progetto (minimo 10 m quando almeno uno dei fronti sia finestrato) o dalle strade: minimo 5 m; è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di attuazione del Codice della strada o dal perimetro dell'ambito edificabile: minimo 5 m. • Superficie permeabile come definita dal regolamento edilizio La SL esistente e legittimata può essere incrementata una tantum nel limite massimo del 20% senza obbligo di applicazione di misure compensative e di incentivazione. 4. Categorie d'intervento ammesse Tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/2001. 5. Destinazioni escluse Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i seguenti usi: • Rurale (A) • Produttivo (Pr) • Logistica (L) sopra i 250 mq di superficie operativa • Attività di autotrasporto (AU)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3
Rapporto di copertura:	0.3
Altezza massima ammessa:	7.5
Volume massimo ammesso:	****
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'AUTORIMESSA E' DA CONSIDERARSI URBANISTICAMENTE PERTINENZIALE ALL'ABITAZIONE

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AL PIANO SECONDO DI SOTTOTETTO E' STATO REALIZZATO UN BAGNO E RISULTA SPOSTATO UN TAVOLATO CHE DELIMITA L'ACCESSO PER ISPEZIONE DEL SOTTOTETTO

Regolarizzabili mediante: SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA

Descrizione delle opere da aggiornare: INSERIMENTO DEL LOCALE BAGNO E SPOSTAMENTO DI UN TAVOLATO

Note: LA VARIAZIONE CATASTALE E' STATA PREDISPOSTA DAL SOTTOSCRITTO COSI' CHE SI POSSA ESPRIMERE LA CONFORMITA' CATASTALE

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

Note: LA CONFORMITA' CATASTALE VIENE ESPRESSA DAL SOTTOSCRITTO CTU IN RELAZIONE ALLA VARIAZIONE CATASTALE DALLO STESSO PREDISPOSTA

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTE-ROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NELL'AMPIO LOCALE AUTORIMESSA E' STATO RICAVATO UN LOCALE DI SGOMBERO

Regolarizzabili mediante: SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA

Descrizione delle opere da aggiornare: INSERIMENTO DEL LOCALE DI SGOMBERO

Note: LA VARIAZIONE CATASTALE E' STATA PREDISPOSTA DAL SOTTOSCRITTO COSI' CHE SI POSSA ESPRIMERE LA CONFORMITA' CATASTALE

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

Note: LA CONFORMITA' CATASTALE VIENE ESPRESSA DA SOTTOSCRITTO CTU IN RELAZIONE ALLA VARIAZIONE CATASTALE DALLLO STESSO PREDISPOSTA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/01/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/01/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA EMESSA DAL TRIBUNALE DI BRESCIA ; A rogito di OMISSIS in data 23/06/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 477.277,25.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA TRIBUNALE DI BRESCIA iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/10/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA EMESSA DAL TRIBUNALE DI BRESCIA ; A rogito di OMISSIS in data 23/06/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 477.277,25.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA TRIBUNALE DI BRESCIA iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/10/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA

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: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155

Abitazione in villini [A7] sito in Bergamo (BG), VIA TOMASO EDISON, 19

NON SI RISCONTRA CHE i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA TOMASO EDISON, 19

NON SI RISCONTRA CHE i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155

Abitazione in villini [A7] sito in Bergamo (BG), VIA TOMASO EDISON, 19

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *****.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'ABITAZIONE E' DOTATA DI ASCENSORE INTERNO ATTUALMENTE NON FUNZIONANTE E PERTANTO DISMESSO.

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: DALLE RICERCHE CONDOTTE NON RISULTANO Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: DALLE RICERCHE CONDOTTE NON RISULTANO Cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione ad eccezione della presente procedura in corso

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA TOMASO EDISON, 19

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *****.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'ABITAZIONE E' DOTATA DI ASCENSORE INTERNO ATTUALMENTE NON FUNZIONANTE E PERTANTO DISMESSO.

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: DALLE RICERCHE CONDOTTE NON RISULTANO Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: DALLE RICERCHE CONDOTTE NON RISULTANO Cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione ad eccezione della presente procedura in corso

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI - ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	288,00	1,00	288,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
GIARDINO	sup lorda di pavimento	106,00	0,10	10,60
GIARDINO	sup lorda di pavimento	340,00	0,02	6,80
VANI ACCESSORI INDIRETTI - RIFINITI SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	31,00	0,70	21,70
VANI ACCESSORI INDIRETTI - LAVANDERIA	sup lorda di pavimento	28,00	0,50	14,00
VANI ACCESSORI INDIRETTI - LOCALI TECNICI	sup lorda di pavimento	33,00	0,10	3,30
		833,00		346,71

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: 1-2025

Zona: BERGAMO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: VILLE E VILLINI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2200

Accessori:

MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155 1. AREA URBANA	Identificato al n. 5155 Posto al piano TERRA DI VIA QUINTINO BASSO Sviluppa una superficie complessiva di 3 mq Destinazione urbanistica: PDR - Piano delle Regole 02 - ASSETTO URBANISTICO L'immobile ricade all'interno degli Ambiti radi aperti - ARA - Intersezione completa per circa 2,84 mq pari al 100% dell'area PDR00 - Norme Tecnic Valore a corpo: € 300 Note: DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO JEAN-PIERRE FARHAT 104878/17634 DEL 19/01/1995 REGISTRATO A BERGAMO IL 08/02/1995 AL N. 868 S2V E TRASCRITTO A BERGAMO IL 15/02/1995 AI N.RI 4755/3567 EMERGE CHE IL MAPPALE 5155 AREA URBANA DI 3 MQ E' GRAVATO DA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRALE A FAVORE DEI MAPPALI 5154,5156,1815,1816,1817,1828,2387,2388,2389,2390,2391,2392. LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIE E STRAORDINARIE DELLE AREE DESTINATE A STRADA E DI CUI AI MAPPALI 5148, 5153,5155 COMPETONO ALL'IMMOBILE IN OGGETTO IN RAGIONE DI 1/3 NOTIZIE URBANISTICHE : PDR - Piano delle Regole 02 - ASSETTO URBANISTICO L'immobile ricade all'interno degli Ambiti radi aperti - ARA - Intersezione completa per circa 2,84 mq pari al 100% dell'area PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 55) (Pg: 68, 69) 05 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) L'immobile ricade all'interno del Tessuto Urbano Consolidato - Intersezione completa per circa 2,84 mq pari al 100% dell'area 24 - VINCOLI E TUTELE ARCHEOLOGICHE. AREE A POTENZIALE ARCHEOLOGICO L'immobile è interessato da un potenziale archeologico medio (C) - Intersezione completa per circa 2,84 mq pari al 100% dell'area PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 22) (Pg: 34, 35) 35 - VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ. Centro abitato (art. 3 del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.) L'immobile ricade all'interno del centro abitato - Intersezione completa per circa 2,84 mq pari al 100% dell'area PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 25) (Pg: 39)
---	---

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
VANO PRINCIPALE	sup lorda di pavi-	120,00	0,40	48,00

	mento			
VANI ACCESSORI INDIRETTI - LOCALE DI SGOMBERO	sup lorda di pavi- mento	27,00	0,40	10,80
AREA ESTERNA	sup lorda di pavi- mento	19,50	0,10	1,95
		166,50		60,75

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: 1-2025

Zona: BERGAMO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: VILLE E VILLINI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

SI RITIENE IL LOTTO NON ULTERIORMENTE DIVISIBILE COSTITUENDO UNITA' IMMOBILIARE IN VILLA CON ANNESSA AUTORIMESSA DI PERTINENZA

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155

Abitazione in villini [A7] sito in Bergamo (BG), VIA TOMASO EDISON, 19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), VIA TOMASO EDISON, 19

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

I CRITERI DI STIMA

Per poter indicare il criterio di stima, dobbiamo partire enunciando il : POSTULATO DELLO SCOPO;

Ovvero, uno stesso bene, può presentare contemporaneamente diversi valori ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

- Valore di mercato

- Valore assicurabile
- Valore cauzionale
- Valore di costo
- Valore di investimento
- Valore complementare
- Valore di sostituzione
- Valore di trasformazione
- Valore di liquidazione o vendita forzata

DAL PRINCIPIO DELLO SCOPO NASCONO I CRITERI e L'ESTIMO NE INDICA ALMENO 5:

- VALORE DI MERCATO
- VALORE DI COSTO (DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO)
- VALORE DI TRASFORMAZIONE
- VALORE COMPLEMENTARE
- VALORE DI SOSTITUZIONE

Tra questi, quello più appropriato per la presente trattazione è il VALORE DI MERCATO definito come segue:

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERGAMO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, LISTINO PREZZI IMMOBILI EDTO DA F.I.M.A.A, ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): VILLE E VILLINI
MINIMO 1.600,00 EURO/MQ
MASSIMO 2.200,00 EURO/MQ;

Altre fonti di informazione: BORSINO IMMOBILIARE.

12.3 Valutazione corpi:

MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155. Abitazione in villini [A7] con annesso AREA URBANA Bergamo (BG), VIA TOMASO EDISON, 19

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 693.420,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

I CRITERI DI STIMA

Per poter indicare il criterio di stima, dobbiamo partire enunciando il : POSTULATO DELLO SCOPO;

Ovvero, uno stesso bene, può presentare contemporaneamente diversi valori ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

- Valore di mercato
- Valore assicurabile
- Valore cauzionale
- Valore di costo
- Valore di investimento

- Valore complementare
- Valore di sostituzione
- Valore di trasformazione
- Valore di liquidazione o vendita forzata

DAL PRINCIPIO DELLO SCOPO NASCONO I CRITERI e L'ESTIMO NE INDICA ALMENO 5:

- VALORE DI MERCATO
- VALORE DI COSTO (DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO)
- VALORE DI TRASFORMAZIONE
- VALORE COMPLEMENTARE
- VALORE DI SOSTITUZIONE

Tra questi, quello più appropriato per la presente trattazione è il VALORE DI MERCATO definito come segue:

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

LA ORIGINARIA PRATICA CATASTALE IDENTIFICAVA IL GIARDINO CON IL SUB 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE. NELLA VARIAZIONE CATASTALE PRESENTATA DAL SOTTOSCRITTO SI E' MANTENUTA TALE IMPOSTAZIONE. RISULTA COMUNQUE EVIDENTE CHE IL GIARDINO E' IN GODIMENTO ESCLUSIVO DELL'ABITAZIONE SUB 2. IL SUB 1 NON E' ESPLICITAMENTE CITATO NEL PIGNORAMENTO MA FACENDO PARTE DEI BENI COMUNI NON CENSIBILI VIENE TRAINATO ANCH'ESSO NEL PIGNORAMENTO E DI CONSEGUENZA NELLA STIMA COMPLESSIVA DEL BENE. LA VALUTAZIONE DI QUESTO BENE, COMUNE NON CENSIBILE, VIENE EFFETTUATA PERTANTO GIA' NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEL SUB 2 INTRODUCENDO LE RELATIVE SUPERFICI OMOGENEIZZATE IN QUESTIONE.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI - ABITAZIONE	288,00	€ 2.000,00	€ 576.000,00
BALCONE	2,31	€ 2.000,00	€ 4.620,00
GIARDINO	10,60	€ 2.000,00	€ 21.200,00
GIARDINO	6,80	€ 2.000,00	€ 13.600,00
VANI ACCESSORI INDIRETTI - RIFINITI SOTTOTETTO	21,70	€ 2.000,00	€ 43.400,00
VANI ACCESSORI INDIRETTI - LAVANDERIA	14,00	€ 2.000,00	€ 28.000,00
VANI ACCESSORI INDIRETTI - LOCALI TECNICI	3,30	€ 2.000,00	€ 6.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 693.420,00
Valore Finale			€ 693.420,00
Valore corpo			€ 693.420,00
Valore accessori			€ 300,00
Valore complessivo intero			€ 693.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 693.720,00

**MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bergamo (BG), VIA TOMASO EDISON, 19**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANO PRINCIPALE	48,00	€ 1.800,00	€ 86.400,00

VANI ACCESSORI INDIRETTI - LOCALE DI SGOMBERO	10,80	€ 1.800,00	€ 19.440,00
AREA ESTERNA	1,95	€ 1.800,00	€ 3.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.350,00
Valore Finale			€ 109.350,00
Valore corpo			€ 109.350,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.350,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155	Abitazione in villini [A7] con annesso AREA URBANA	346,71	€ 693.720,00	€ 693.720,00
MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	60,75	€ 109.350,00	€ 109.350,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 80.307,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.364,00
ARROTONDAMENTO	€ 1,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 714.400,00
Valore diritto e quota	€ 714.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 714.400,00
---	---------------------

03-03-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Claudio Fontanella