

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 400/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri
Codice fiscale: PNZCST71R26F205I
Studio in: via Locatelli 62 - 24121 Bergamo
Telefono: 035 0787780
Email: studio@cristianopanzeri.archi
Pec: c.panzeri@archiworldpec.it

Beni in **Caprino Bergamasco (BG)**

Località/Frazione

Via Agro, 4

INDICE**Lotto: 001 - Abitazione**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-06-2026 alle 11:50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri

Data nomina: 02-10-2025

Data giuramento: 06-10-2025

Data sopralluogo: 23-10-2025

Cronologia operazioni peritali: - sopralluogo presso l'immobile, in data 23/10/2025, nel corso del quale ho compiuto il rilievo dell'abitazione e delle relative pertinenze, preso visione dello stesso, scattato molteplici fotografie, nonché accertato la tipologia costruttiva, la consistenza materica, il grado di finitura e lo stato di conservazione; - contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Caprino Bergamasco, per la verifica e successiva acquisizione in copia conforme degli stralci (documenti ed elaborati grafici) autorizzazioni edilizie riguardanti sia l'edificio che le unità immobiliari oggetto di stima; - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) in modalità telematica, attraverso il servizio "SISTER", per reperire: a) catasto: visure storiche -sia al catasto terreni che catasto fabbricati- planimetria dell'immobile; b) conservatoria: visura delle formalità presenti nell'immobile. Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia; - accesso all'Agenzia dell'Entrate per verifica esistenza contratti di locazione in capo all'esecutato, relativamente agli immobili oggetto di stima; - e in generale qualsiasi altra attività derivante dell'esecuzione di quanto nel prosieguo relazionato.

Beni in **Caprino Bergamasco (BG)**
Via Agro, 4

Lotto: 001 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Agro, 4

Note: Trattasi di abitazione su un livello, con giardino pertinenziale e cantine a piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio CA/2, particella 357, subalterno 701, indirizzo VIA AGRO n. 4, piano T-S1, comune B710, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 141 mq, rendita € € 469,98

Confini: Partendo da nord in senso orario: strada pubblica (via Agro), altra proprietà (mapp. 455), strada pubblica (via Don Luigi Locatelli), altra proprietà (mapp. 940)

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Si precisa che l'immobile pignorato è uno soltanto; nell'atto di pignoramento sono tuttavia riportati anche gli estremi del Catasto Terreni, i quali risultano correttamente correlati al medesimo immobile censito al Catasto Fabbricati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di procedura è posto nel Comune di Caprino Bergamasco (BG), centro abitato di modeste dimensioni che conta poco più di 3.000 abitanti ed è caratterizzato da una struttura insediativa articolata in più frazioni, tra cui Sant'Antonio d'Adda, Celana, Opreno e Perlupario. Il comune si colloca in posizione collinare, ai margini della Valle San Martino e in prossimità del confine con la provincia di Lecco, in un'area di collegamento tra la pianura bergamasca e le prime propaggini prealpi. Dista circa 15 chilometri a ovest dal capoluogo orobico e a circa 40 km a nord-est di Milano. Confina con i comuni di Cisano Bergamasco, Palazzago, Pontida, Roncola e Torre de' Busi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: centro sportivo comunale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 550 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato residenziale indipendente, sviluppato prevalentemente su un unico livello fuori terra, con annessi locali accessori al piano interrato e pertinenze esterne esclusive. Il bene si configura come abitazione unifamiliare, inserita all'interno di un lotto recintato, dotato di accesso carrale e pedonale dalla via Agro, oltre che di ulteriore collegamento pedonale mediante scala esterna posta in fregio alla via Don Luigi Locatelli (strada provinciale 177).

Il compendio presenta caratteristiche tipologiche proprie dell'edilizia residenziale isolata, con corpo di fabbrica principale a pianta sostanzialmente regolare, a limitata pendenza, fronti intonacati e finiti al civile, serramenti esterni di tipo ordinario e presenza di elementi accessori quali pensiline, tettoie, camminamenti pavimentati, aree verdi e spazi di manovra/ sosta interni alla proprietà.

L'accesso carrale avviene attraverso cancello metallico prospiciente la pubblica via, immettente direttamente nell'area pertinenziale pavimentata antistante il fabbricato. In adiacenza al cancello è presente accesso pedonale. L'area esterna risulta delimitata da recinzioni metalliche, murature di confine e siepi, con sistemazioni differenziate: porzioni pavimentate in pietra o materiale similare, zone cementate o lastricate, camminamenti perimetrali e aree a verde piantumate.

Sul fronte nord-est si rileva un'ampia tettoia con struttura portante metallica e copertura leggera. In prossimità di tale ambito si colloca anche la scala esterna di accesso ai locali cantina posti al piano interrato. Sul fronte nord-ovest è presente l'ingresso principale all'abitazione, preceduto da camminamento esterno pavimentato e protetto parzialmente da pensilina curva in materiale traslucido, sostenuta da struttura metallica.

Le aree esterne comprendono un giardino esclusivo distribuito principalmente lungo i lati sud-ovest e nord-ovest del fabbricato, caratterizzato da superfici prative, alberature e arbusti ornamentali.

Superficie complessiva di circa mq **550,10**

E' posto al piano: Terra e Interrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017 (ristrutturazione interna)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 di via Agro; ha un'altezza utile interna di circa m. varie (vedasi elaborato grafico allegato)

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Dal punto di vista distributivo, l'abitazione al piano terra si sviluppa con ingresso diretto nella zona giorno, costituita da ampio ambiente soggiorno/pranzo con cucina a vista, con presenza di un'ampia parete finestrata verso l'esterno e da un rivestimento decorativo in pietra o materiale lapideo/ceramico in corrispondenza della parete attrezzata del soggiorno

Dalla zona giorno si accede alla zona notte mediante disimpegni interni. La distribuzione comprende una camera matrimoniale, ulteriori camere da letto, locali guardaroba/disimpegno e servizi igienici.

Sono presenti almeno due bagni, entrambi dotati di apparecchi sanitari ordinari, lavabo, bidet, vaso, box doccia e termoarredo. I servizi igienici risultano con aperture finestrata atte a garantire aerazione e illuminazione naturale.

Al piano interrato sono presenti locali accessori/cantina, raggiungibili dall'esterno mediante scala dedicata posta sotto la tettoia del fronte nord-est. I locali interrati appaiono destinati a deposito, lavanderia, sgombero e locali tecnici/accessori, con finiture più semplici rispetto alla parte abitativa.

Si segnala un intervento di ristrutturazione interna risalente al 2017.

Le facciate appaiono complessivamente in discreto stato conservativo, pur rilevandosi, in alcune porzioni esterne e nei muri di confine, segni di vetustà, disomogeneità superficiali, rappezzi, annerimenti e fisiologici fenomeni di degrado delle finiture esterne, anche connessi all'esposizione agli agenti atmosferici e all'età del manufatto.

Lo stato manutentivo generale può definirsi complessivamente ordinario/discreto per la parte abitativa, mentre le aree esterne e i locali accessori presentano condizioni più eterogenee, con finiture semplici e alcuni segni di vetustà.

Si segnala infine la presenza di arredamenti e suppellettili di proprietà presumibilmente dell'esecutata.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro a disegno semplice apertura: elettrica condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: cancello pedonale
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro a disegno semplice apertura: elettrica condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: cancello carrale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e scorrevoli materiale: pvc protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: non verificato coibentazione: non verificata rivestimento: intonaco condizioni: da normalizzare Note: L'esecutata ha indicato l'assenza di rivestimento a cappotto.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: da normalizzare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: piastrelle con effetto legno
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: portoncino blindato materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: porfido condizioni: da normalizzare
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: presumibilmente a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificata

	condizioni: non verificate conformità: con certificato di collaudo
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: non verificata rete di distribuzione: non verificata diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Si segnala la presenza di stufa a pellet in soggiorno

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2017
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione fornita dall'esecutata durante il sopralluogo
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2017
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione fornita dall'esecutata durante il sopralluogo
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 86/93**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sistemazione esterna terreno di proprietà

Presentazione in data 20/10/1993 al n. di prot. 5417

Rilascio in data 11/11/1993 al n. di prot. 6301

Numero pratica: 8/95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Formazione di veranda nel fabbricato esistente

Presentazione in data 27/02/1995 al n. di prot. 1190

Rilascio in data 22/02/1997 al n. di prot.

Numero pratica: 9/95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Formazione di tettoia al fabbricato esistente

Presentazione in data 27/02/1995 al n. di prot. 1191

Rilascio in data 22/02/1997 al n. di prot.

Numero pratica: 73/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ampliamento portico fronte strada

Presentazione in data 27/11/2007 al n. di prot. 7963

Numero pratica: 28/2016 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Opere interne ed esterne edificio residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 13/05/2016 al n. di prot. 3758

NOTE: La sopra citata pratica è stata oggetto di variante in data 17/05/2019 (pratica n.33) con presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Agro, 4

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto assentito dai titoli edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono state individuate alcune difformità edilizie. Nel prosieguo si procede alla loro analitica descrizione, unitamente all'indicazione delle possibili modalità di regolarizzazione ovvero, ove ciò non risultasse possibile o conveniente, degli interventi necessari al ripristino dello stato legittimo. Nello specifico:

1) Maggior ingombro planimetrico dell'edificio

L'ingombro planimetrico dell'edificio, rispetto a quanto rappresentato nel titolo edilizio originario, risulta difforme. Da una prima analisi comparativa si rileva, in particolare, una maggiore lunghezza del fabbricato pari a circa 50cm, a fronte di una minore larghezza dello stesso. Pertanto, sotto il profilo formale, detta porzione deve considerarsi priva di idoneo titolo abilitativo e la relativa regolarizzazione dovrà avvenire ai sensi dell'art. 34-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i., tenuto conto che, da una prima valutazione, la difformità non parrebbe configurare una variazione essenziale, atteso che l'eventuale incremento di S.L.P. e di volume sembrerebbe rientrare nelle percentuali di cui all'art. 54 della L.R.12/2005. L'oblazione conseguente, da applicarsi ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, del D.P.R. 380/01, è stimabile, in via presuntiva, in € 1.032, salvo diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale in sede istruttoria.

2) Difformità dell'ingombro planimetrico entro terra – ampliamento cantina

L'ingombro planimetrico della porzione interrata risulta difforme rispetto a quanto assentito con il titolo edilizio originario e con i successivi titoli edilizi reperiti. In particolare, si rileva un ampliamento della cantina esistente, nonché la realizzazione di un ulteriore volume interrato posto sul lato nord-ovest. L'ampliamento si configura, quindi, sia come estensione dell'originaria cantina, sia, limitatamente alla porzione posta sul lato nord-ovest, come realizzazione di un nuovo volume interrato non rappresentato nei titoli edilizi esaminati. Pertanto, sotto il profilo formale, la porzione in ampliamento dell'originario ingombro planimetrico della cantina deve considerarsi priva di idoneo titolo abilitativo e la relativa regolarizzazione dovrà avvenire ai sensi dell'art. 34-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i., considerando che, da una prima valutazione, la difformità non parrebbe costituire una variazione essenziale, poiché l'incremento di S.L.P. sembrerebbe rientrare nelle percentuali di cui all'art. 54 della L.R. Lombardia 12/2005. Quanto al nuovo volume interrato, la relativa regolarizzazione dovrà invece avvenire mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. La relativa oblazione è stimabile, in via presuntiva, in € 3.500, salvo diversa determinazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

3) Diverse altezze interne

Tutti gli ambienti presentano altezze utili interne difformi rispetto a quanto dichiarato nella pratica edilizia n.33 del 2019. Dall'esame degli atti, parrebbe invece che le altezze dei locali posti sul lato est (solo il bagno) corrispondano a quelle indicate nel titolo edilizio originario. Si utilizza tuttavia il condizionale in quanto l'unico elaborato presente agli atti comunali risulta di difficile lettura e non consente di desumere con certezza tutte le quote di-

mensionali rappresentate. Ciò precisato, quantomeno le diverse altezze degli ambienti posti sul lato sud (soggiorno/cucina e camera) risultano regolarizzabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01, congiuntamente alle difformità già descritte ai punti precedenti.

4) Destinazione d'uso di un ambiente

Il locale posto sul lato est risulta attualmente adibito a camera da letto, mentre nel titolo edilizio n.33 del 2019 viene indicato con destinazione a guardaroba, con altezza interna utile pari a cm 250. Si rileva, tuttavia, che nel titolo edilizio originario detto ambiente risultava destinato a camera. A prescindere da ciò, si ritiene comunque che la destinazione d'uso del locale debba essere convertita a guardaroba, in quanto, per effetto della presenza del porticato antistante, non risultano verificati i requisiti igienico-sanitari richiesti per la permanenza di persone e, in particolare, i rapporti aeroilluminanti.

5) Posizione finestra camera matrimoniale

La finestra della camera matrimoniale, negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia n.33 del 2019, risulta rappresentata in posizione centrale rispetto alla muratura perimetrale. In realtà, nello stato di fatto, detta apertura risulta traslata verso il soggiorno. Dall'esame del titolo edilizio originario del 1958, l'apertura parrebbe invece rappresentata nella posizione corrispondente a quella attualmente rilevata. Pertanto, è verosimile ritenere che, nella redazione delle pratiche edilizie successive, sia stato commesso un errore grafico o un refuso rappresentativo. A prescindere da tale circostanza, la difformità dovrà essere formalmente regolarizzata mediante accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36-bis e 37 del D.P.R. 380/01, ovvero mediante diversa procedura che l'Ufficio Tecnico Comunale riterrà corretta in sede istruttoria. L'oblazione presunta è pari a € 1.032,00.

6) Maggiore lunghezza della pensilina

La pensilina posta sul fronte principale presenta una maggiore lunghezza rispetto a quanto dichiarato nel titolo edilizio n.28 del 2016. La difformità dovrà essere regolarizzata mediante accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36-bis e 37 del D.P.R. 380/01, previa verifica della compatibilità edilizia, urbanistica ed eventualmente paesaggistica, ove dovuta. Per quanto attiene all'oblazione, la stessa può ritenersi compresa nell'importo presunto di € 1.032,00 già sopra indicato, salvo diversa quantificazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7) Ulteriori difformità minori interne

Sono state altresì rilevate ulteriori difformità interne di modesta entità, riconducibili prevalentemente a lievi scostamenti distributivi e dimensionali rispetto agli elaborati assentiti. Tali difformità, in ragione della loro natura e consistenza, rientrerebbero nell'ambito delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/01, ovvero, laddove non integralmente riconducibili a detta fattispecie, potranno essere ricomprese nella medesima procedura di regolarizzazione edilizia già prevista per le difformità sopra descritte, senza autonoma e separata incidenza economica rispetto all'oblazione presunta già indicata.

Resta in ogni caso fermo che la definitiva qualificazione delle difformità, la loro effettiva sanabilità e la quantificazione delle relative sanzioni e oblazioni competono all'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito della presentazione della necessaria pratica edilizia in sanatoria e della relativa istruttoria amministrativa.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria o Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità riscontrate

Oneri di regolarizzazione	
<i>S.C.I.A. o P.d.c. in sanatoria con opere per regolarizzazione opere in difformità (costi tecnici compresa cassa previdenziale ed al netto dell'I.V.A.)</i>	€ 4.000,00
<i>Oblazione per maggior ingombro planimetrico dell'edificio</i>	€ 1.032,00
<i>Oblazione per difformità dell'ingombro planimetrico entro terra – ampliamento cantina</i>	€ 3.500,00
<i>Oblazione per difformità interne, altezze, destinazioni d'uso, finestre, ecc...</i>	€ 1.032,00
Totale oneri: € 9.564,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Nella documentazione reperita con l'accesso atti non è risultato alcun certificato di abitabilità/agibilità

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Agro, 4**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 37 del 17/11/2025 - burl n. 6 del 04/02/2026
Ambito:	Tessuto consolidato - ambiti residenziali a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	art. 15 Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,25 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	6,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	25 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A - Abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Agro, 4**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Oltre alle difformità indicate nella sezione "Edilizia", si segnala inoltre l'errata rappresentazione del lotto, in particolare relativamente al confine in lato sud/est con il mappale 455.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità riscontrate

Oneri di regolarizzazione	
Stesura variazione catastale della planimetria con procedura Docfa, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate	€ 550,00
Totale oneri: € 550,00	

Note: Non è stata eseguita la variazione catastale, in quanto sono in corso gli approfondimenti necessari per la determinazione del confine con il mappale 455. Al momento vengono indicati esclusivamente i costi relativi alla variazione della planimetria catastale. Qualora si rendesse necessario procedere a una riconfinazione, verrà presentata specifica istanza al Giudicante, con l'indicazione delle procedure da eseguire e dei relativi costi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al 18/05/1992. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/05/1992 al 11/11/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/11/1999 al 03/10/2003. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/10/2003 al 30/12/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/2015 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.

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; A rogito di OMISSIS in data 30/12/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 115.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caprino Bergamasco (BG), Via Agro, 4

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non fa parte di un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile risulta sprovvisto di ascensore e di dispositivo servoscala per il raggiungimento dei locali a piano interrato.

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavi-	106,60	1,00	106,60

	mento			
Giardino	sup lorda di pavi- mento	106,60	0,10	10,66
Tettoie	sup lorda di pavi- mento	84,60	0,30	25,38
Cantine	sup lorda di pavi- mento	27,90	0,25	6,98
Giardino	sup lorda di pavi- mento	224,40	0,02	4,49
		550,10		154,10

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattandosi di un solo immobile è stato creato di conseguenza un unico lotto di vendita

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'immobile è occupato dall'esecutata OMISSIS con OMISSIS, così come da relazione del custode e dal certificato di residenza allegato alla stessa.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caprino Bergamasco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2025 (5-20 anni)
valore minimo €/mq 1.200
valore massimo €/mq 1.500
pertanto valore medio €/mq 1.350

Listino F.I.M.A.A. 2025 (21-50 anni)
valore minimo €/mq 800
valore massimo €/mq 1.100
pertanto valore medio €/mq 950

Listino Case e Terreni 2025 (recenti 5-15 anni)
valore minimo €/mq 1.500
valore massimo €/mq 1.600
pertanto valore medio €/mq 1.550

Listino Case e Terreni 2025 (non recenti 15-40 anni)
valore minimo €/mq 750
valore massimo €/mq 850
pertanto valore medio €/mq 800

Si precisa che i valori sopra richiamati sono assunti quali parametri di riferimento estimativo; gli stessi devono tuttavia intendersi meramente indicativi e, pertanto, suscettibili di adeguamento in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, nonché delle valutazioni tecnico-discrezionali proprie del procedimento estimativo adottato.;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Caprino Bergamasco (BG), Via Agro, 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 184.932,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	106,60	€ 1.200,00	€ 127.920,00
Giardino	10,66	€ 1.200,00	€ 12.792,00
Tettoie	25,38	€ 1.200,00	€ 30.456,00
Cantine	6,98	€ 1.200,00	€ 8.376,00
Giardino	4,49	€ 1.200,00	€ 5.388,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 184.932,00
aumento del 0.00%			€ 0,00

aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 184.932,00
Valore corpo	€ 184.932,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 184.932,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 184.932,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	154,10	€ 184.932,00	€ 184.932,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 18.493,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.114,00

Dalle verifiche urbanistiche, il lotto sul quale insiste l'immobile è inserito nel tessuto consolidato residenziale a bassa densità prevedente un indice di edificabilità fondiaria massimo di 0,25 mq/mq, pertanto considerando la superficie catastale di mq. 527 si ottiene un valore di slp massima realizzabile di mq. 131,75, dal quale, dedotto l'esistente, ne deriva quindi la residua capacità edificatoria di presumibili mq. 25. Tuttavia, considerando le distanze dai confini, dei fabbricati, nonché dalle strade, la stessa risulta difficilmente sfruttabile, per via di ciò viene comunque stimata, con un valore deprezzato rispetto ai canoni di mercato. Tale residua capacità, viene così stimata: 25 mq x 250 €/mq = € 6.250,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 162.574,80

Valore diritto e quota € 162.574,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 162.574,80

12.6 Regime fiscale della vendita

Il regime fiscale applicabile alla cessione dell'immobile oggetto di procedura risulta potenzialmente molteplice. Esso, in particolare varia in funzione della natura soggettiva dell'aggiudicatario (persona fisica non esercente attività d'impresa o professionale, ovvero soggetto passivo IVA), con conseguente possibile applicazione dell'IVA, dell'imposta di registro proporzionale e degli altri tributi indiretti in misura e modalità differenti.

Allegati

- doc. 1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
- doc. 2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
- doc. 3 - Documentazione fotografica;
- doc. 4 - Documentazione catastale;
- doc. 5 - Stralcio strumento urbanistico vigente per il Comune di Caprino Bergamasco;
- doc. 6 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A.;
- doc. 7 - Ispezioni ipotecarie.

15-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Panzeri