

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 70/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



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 **Villongo (BG)**
Località/Frazione
Via Cedrone, n. 22/B

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione e autorimessa

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

Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2026 alle 09:30

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: 24-03-2025

Data giuramento: 25-03-2025

Data sopralluogo: 28-04-2025

Cronologia operazioni peritali: - sopralluogo presso l'immobile, in data 28/04/2025, 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 Villongo, 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 degli immobili; b) conservatoria: visura delle formalità presenti negli immobili. 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 Villongo (BG)
Via Cedrone, n. 22/B

Lotto: 001 - Abitazione e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Cedrone, n. 22/B

Note: Trattasi di abitazione in villino su più livelli, situata all'interno di edificio bifamiliare, dotata di accesso autonomo

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà' 3/4 in regime di separazione dei beni OMISSIS - Proprietà' 1/4, foglio VF/3, particella 2309, subalterno 1, indirizzo VIA CEDRONE n. SN, piano S1-T-1, comune M045, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 159 mq, rendita € € 578,43

Confini: Partendo da nord in senso orario: fabbricato di altra proprietà (mapp. 3737), terreni di altra proprietà (mapp. 2311-2312), unità immobiliare di altra proprietà (mapp. 2309 sub. 2 e 4), strada pubblica, fabbricato di altra proprietà (mapp. 2363).

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.

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cedrone, n. 22/B

Note: Trattasi di autorimessa a piano interrato accessibile da corsello autonomo

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà' 3/4 in regime di separazione dei beni OMISSIS - Proprietà' 1/4, foglio VF/3, particella 2309, subalterno 3, indirizzo VIA CEDRONE n. SN, piano S1, comune M045, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, superficie 35 mq, rendita € € 54,43

Confini: Partendo da nord in senso orario: unità immobiliare di proprietà (abitazione sub. 1), autorimessa di altra proprietà (sub. 4), corsello esclusivo (sub.1) e unità immobiliare di proprietà (abitazione sub. 1)

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.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di procedura è posto nel Comune di Villongo (BG), centro abitato di medie dimensioni che conta poco più di 8.000 abitanti. Il comune, posto all'interno della Valcalepio, dista circa 25 chilometri a est dal capoluogo orobico. Confina con i comuni di Adrara San Martino, Credaro, Foresto Sparso, Paratico (provincia di Brescia), Sarnico, Zandobbio, Viadanica.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Campo sportivo parrocchiale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 1,7 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene oggetto di perizia fa parte di una villa bifamiliare a totale destinazione residenziale, la cui realizzazione si è conclusa nel 1993.

Il fabbricato ricomprendente l'unità immobiliare oggetto di stima, ha una sagoma regolare è elevato a due piani fuori terra, con autorimesse pertinenziali e locali accessori situati al piano interrato.

L'abitazione oggetto di esecuzione è la porzione ubicata a ovest, ha accesso autonomo e avviene dalla via Cedrone, al civico 22/B.

E' pertinenza dell'abitazione, l'autorimessa a piano interrato, accessibile dal corsello esclusivo.

Nel suo complesso, il fabbricato presenta buone caratteristiche costruttive e di finitura, correlate alla recente epoca di costruzione e come in seguito descritte.

Superficie complessiva di circa mq **520,40**

E' posto al piano: Terra-Primo-Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22/B di via Cedrone; ha un'altezza utile interna di circa m. altezze varie (vedasi elaborato grafico allegato)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di abitazione posta al piano terra, primo e interrato, con triplo affaccio nord-ovest-sud, con parete ad est in aderenza con l'abitazione contigua. Consta nello specifico dei seguenti locali

- a piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e camera singola;
- a piano primo: camera e bagno;
- a piano interrato: locali accessori tra cui taverna, cantina, ripostiglio e locale caldaia.

Sono pertinenza dell'abitazione:

- l'accesso e il giardino esclusivo a piano terra;
- il balcone e il loggiato a piano terra;
- la terrazza a piano primo.

Oltre alle caratteristiche successivamente descritte si segnalano le seguenti finiture:

- pareti a intonaco civile tinteggiato;

- bagni dotati di vaso, bidet, lavabo, vasca e box doccia;

- parapetti dei balconi in muratura e barriera in ferro.

Si evidenzia infine la presenza dell'arredamento e di suppellettili presumibilmente di proprietà del comproprietario non eseguito.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro a disegno semplice apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello pedonale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: ferro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: non verificata condizioni: non verificate
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: discrete Riferito limitatamente a: camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: grès porcellanato condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno, cucina, bagni e locali accessori
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno, cucina e lavanderia materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: da verificare conformità: non verificata
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

	rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificata diffusori: radiatori condizioni: non verificata conformità: non verificata

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 1993
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non in possesso dell'esecutato e non reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Potenza nominale</i>	Non verificata
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 1993
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non in possesso dell'esecutato e non reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
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

Note generali impianti: Si segnala la presenza di impianto fotovoltaico con pannelli in copertura e batterie di accumulo poste nell'autorimessa in proprietà

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Autorimessa**

Vedasi descrizione corpo A

Superficie complessiva di circa mq **33,50**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22/B di via Cedrone; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di autorimessa a piano interrato accessibile da corsello esclusivo che si attesta sulla via Cedrone al civico 22/B. Ha capacità di parcheggio potenzialmente per due autovetture. L'accesso è garantito da portone sezionale con apertura elettrica.

Lo stato di manutenzione/conservazione del bene risulta buono.
Si segnala inoltre la presenza delle batterie di accumulo per l'impianto fotovoltaico.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: portone scorrevole materiale: alluminio condizioni: buone Note: Portone sezionale con apertura elettrica
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata Note: Si segnala la presenza di batterie di accumulo per l'impianto fotovoltaico

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Presumibilmente 1993
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non in possesso dell'esecutato e non reperita nel corso dell'accesso atti presso la P.A.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
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

Abitazione in villini [A7] sito in Via Cedrone, n. 22/B

Numero pratica: 66

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione casa bifamiliare per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/10/1991 al n. di prot. 29

NOTE: E' stata rilasciata Licenza d'uso in data 24-11-1995

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Autorimessa

Abitazione in villini [A7] sito in Via Cedrone, n. 22/B

Numero pratica: 145/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Scia in sanatoria

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/12/2021 al n. di prot. 12568

NOTE: Chiusura procedimento il 29-12-2021

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Autorimessa**Abitazione in villini [A7] sito in Via Cedrone, n. 22/B****Numero pratica: 97/2022**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Formazione di locale cantina interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/06/2022 al n. di prot. 7291

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Abitazione.****Abitazione in villini [A7] sito in Via Cedrone, n. 22/B**

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

Note: Sono state riscontrate alcune difformità di lieve entità (controsoffitti, gradino bagno e diversa altezza a piano interrato) riconducibili alle tolleranze costruttive e pertanto si ritiene non necessitanti di regolarizzazione con pratiche di sanatoria.

Identificativo corpo: B - Autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cedrone, n. 22/B**

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

Note: Sono state riscontrate alcune difformità di lieve entità (altezza interna) riconducibili alle tolleranze costruttive e pertanto si ritiene non necessitanti di regolarizzazione con pratiche di sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - Abitazione.****Abitazione in villini [A7] sito in Via Cedrone, n. 22/B**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 33 del 29/10/2024 - burl n. 2 del 08/01/2025
Ambito:	Insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare
Norme tecniche di attuazione:	art. 49
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	L'art. 49 delle nta del piano delle regole riporta che è consentito l'ampliamento del volume esistente nella misura massima del 10%.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cedrone, n. 22/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 33 del 29/10/2024 - burl n. 2 del 08/01/2025
Ambito:	Insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare
Norme tecniche di attuazione:	Art. 49
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	L'art. 49 delle nta del piano delle regole riporta che è consentito l'ampliamento del volume esistente nella misura massima del 10%
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 in villini [A7] sito in Via Cedrone, n. 22/B

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali presenti in banca dati sono riferite all'epoca di realizzazione dell'edificio e non sono state aggiornate a seguito delle pratiche edilizie del 2021 e del 2022.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e variazione planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: L'aggiornamento catastale deve prevedere il tipo mappale per indicare l'ampliamento della porzione di interrato e conseguentemente dovrà essere variata la planimetria catastale per la rappresentazione del suddetto ampliamento e per l'esatta rappresentazione grafica di tutta l'abitazione.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Variazione catastale da eseguire, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Note: Gli aggiornamenti catastali sono in fase di esecuzione e costituiranno integrazione alla presente perizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Cedrone, n. 22/B

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali presenti in banca dati sono riferite all'epoca di realizzazione dell'edificio e non sono state aggiornate a seguito delle pratiche edilizie del 2021 e del 2022.

Regolarizzabili mediante: Variazione planimetria catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Esatta rappresentazione grafica dei pareti perimetrali e delle relative aperture, nonché diversa indicazione dell'altezza interna.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Variazione catastale da eseguire, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate</i>	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Note: Gli aggiornamenti catastali sono in fase di esecuzione e costituiranno integrazione alla presente perizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/1993 al 16/04/1994. In forza di Costituzione società.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/04/1994 al 01/05/1996. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/05/1996 al 22/10/2011. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 22138,04.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 20/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo; A rogito di OMISSIS in data 29/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110048,98.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/03/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - 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: A - Abitazione**Abitazione in villini [A7] sito in Villongo (BG), Via Cedrone, n. 22/B**

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

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: A - Abitazione****Abitazione in villini [A7] sito in Villongo (BG), Via Cedrone, n. 22/B****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 o di dispositivi servoscala per il raggiungimento di tutti i livelli dell'abitazione.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** 186,30 (classe G)**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B - Autorimessa****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villongo (BG), Via Cedrone, n. 22/B****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:** SI**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 p.terra	sup lorda di pavimento	96,50	1,00	96,50
Loggiato p.terra	sup lorda di pavimento	13,30	0,40	5,32
Balcone p.terra	sup lorda di pavimento	3,70	0,30	1,11
Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	235,30	0,08	18,82
Accesso esclusivo	sup lorda di pavimento	51,50	0,10	5,15

Abitazione p.primo	sup lorda di pavimento	33,30	1,00	33,30
Terrazzo p.primo	sup lorda di pavimento	11,20	0,35	3,92
Locali accessori p.interrato	sup lorda di pavimento	75,60	0,60	45,36
		520,40		209,48

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: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	33,50	0,35	11,73
		33,50		11,73

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 640

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattandosi di un'unica abitazione con autorimessa pertinenziale non è possibile materialmente dividerla al fine di individuare la quota di 1/4 in capo all'esecutato.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in Villongo (BG), Via Cedrone, n. 22/B

Occupato da OMISSIS

Opponibilità ai terzi: ALTRO

Il sig. OMISSIS risulta proprietario per 3/4 e residente nell'immobile oggetto di procedura esecutiva, così come da relazione del custode. Si evidenzia altresì che l'immobile, considerato il pignoramento di una sola quota, verrà presumibilmente venduto in sede di procedura divisionale endoesecutiva. Dalché, presupponendo l'alienazione dell'intera quota, non si è ritenuto applicare deprezzamenti. Qualora il Giudicante sia di diverso avviso, occorrerà procedere nell'applicazione di un coefficiente riduttivo.

Note: L'immobile risulta occupato dal sig. OMISSIS, così come da relazione del custode, in quanto comproprietario per la quota di 3/4 dell'immobile e residente nello stesso. Si segnala inoltre che l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati.

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villongo (BG), Via Cedrone, n. 22/B

Occupato da OMISSIS

Opponibilità ai terzi: ALTRO

Vedasi corpo A

Note: Vedasi corpo A

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 Villongo;

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. 2024 (21-50 anni)

valore minimo €/mq 500

valore massimo €/mq 1.100

pertanto valore medio €/mq 800

Listino Case e Terreni 2024 (non recenti)

valore minimo €/mq 1.000

valore massimo €/mq 1.100

pertanto valore medio €/mq 1.050;

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 in villini [A7]

Villongo (BG), Via Cedrone, n. 22/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 335.168,00.

Si evidenzia che l'immobile, considerato il pignoramento di una sola quota, verrà presumibilmente venduto in sede di procedura divisionale endoesecutiva. Dalché, presupponendo l'alienazione dell'intera quota, non si è ritenuto di applicare deprezzamenti. Qualora il Giudicante sia di diverso avviso, occorrerà procedere nell'applicazione di un coefficiente riduttivo. Infine, si fa presente che le ulteriori unità immobiliari oggetto di pignoramento, in Comune di Credaro nello specifico sedimi individuati al catasto terreni al fg. 9 mapp. 2855 e 2860 (vedasi documentazione catastale allegata), sono dei reliquati rispettivamente individuati da un accesso carrale comune ad un complesso abitativo ed a una porzione di giardino pertinenziale a unità immobiliare. Per via di ciò e il conseguente esiguo valore, forse nullo, si ritiene che non debbano essere valutati, del pari si suggerisce di stralciarli dalla procedura.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.terra	96,50	€ 1.600,00	€ 154.400,00
Loggiato p.terra	5,32	€ 1.600,00	€ 8.512,00
Balcone p.terra	1,11	€ 1.600,00	€ 1.776,00
Giardino esclusivo	18,82	€ 1.600,00	€ 30.112,00
Accesso esclusivo	5,15	€ 1.600,00	€ 8.240,00
Abitazione p.primo	33,30	€ 1.600,00	€ 53.280,00
Terrazzo p.primo	3,92	€ 1.600,00	€ 6.272,00
Locali accessori p.interrato	45,36	€ 1.600,00	€ 72.576,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 335.168,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 335.168,00
Valore corpo			€ 335.168,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 335.168,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.792,00

B - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Villongo (BG), Via Cedrone, n. 22/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.768,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	11,73	€ 1.600,00	€ 18.768,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.768,00
Valore Finale			€ 18.768,00
Valore corpo			€ 18.768,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.768,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.692,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione in vil- lini [A7]	209,48	€ 335.168,00	€ 83.792,00
B - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	11,73	€ 18.768,00	€ 4.692,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 35.393,60
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.400,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 317.142,40
Valore diritto e quota	€ 79.285,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 317.142,40
---	---------------------

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 - Documentazione catastale reliquati non oggetto di stima;
- doc. 6 - Stralcio strumento urbanistico vigente per il Comune di Villongo;
- doc. 7 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A.;
- doc. 8 - Ispezioni ipotecarie;
- doc. 9 - Comunicazione Agenzia delle Entrate in relazione ai contratti d'affitto;
- doc. 10 - Attestato prestazione energetica.

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Panzeri