

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 283/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri
Codice fiscale: MRRLSN64R68F205Y
Partita IVA: 04819700164
Studio in: via C. Baioni 20/F - 24123 Bergamo
Telefono: 035240110
Email: info@am10.it
Pec: alessandra.morri@archiworldpec.it

Beni in **Bonate Sopra (BG)**
Località/Frazione
Via dei Mille 1a

INDICE

Lotto: 001 - abitazione

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Morri

Beni in **Bonate Sopra (BG)**
Via dei Mille 1a

Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via dei Mille 1a

Quota e tipologia del diritto

3333/10000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

OMISSIS - Quota: 6667/10000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 137, subalterno 713, scheda catastale si, indirizzo via Dei Mille n. 1a, piano 2-3, comune Bonate Sopra, categoria a/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 57 mq, rendita € Euro 185,92

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Si precisa che l'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà delle parti comuni. Ad oggi non essendo costituito il condominio non è stato possibile reperire tale dato

Confini: dell'abitazione: prospetto su area a cortile, unità immobiliare sub. 712, pianerottolo sub. 704; - del sottotetto: prospetto su area a cortile, unità immobiliare sub. 712.

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica - presenza di verde normale

Area urbanistica: mista con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: 13 km da Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Cappella della Madonna delle Ghiaie.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, situata al secondo e terzo piano di un edificio sito in via

dei Mille n. 1/A, nel Comune di Bonate Sopra (BG).

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre a un piano terra-sottostada. L'accesso all'unità avviene tramite scala condominiale; si precisa che l'edificio non è dotato di ascensore.

L'appartamento è composto, al piano secondo, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e un servizio igienico, con annesso sottotetto (non abitabile) al piano terzo. Si segnala che il collegamento tra il piano secondo e il sottotetto avviene tramite una scala a chiocciola interna, non riportata nelle concessioni edilizie depositate.

I pavimenti dell'abitazione, così come i rivestimenti della cucina e del bagno, sono in ceramica. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di oscuranti ad ante in legno. Il riscaldamento è autonomo, a radiatori, alimentati da una caldaia installata in cucina.

Si evidenzia che gli impianti presenti non sono stati oggetto di verifica funzionale e che è installata una stufa a pellet, il cui collegamento non è stato verificato sotto il profilo della conformità normativa.

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: edificio costruito, nella sua originaria consistenza, anteriormente al 1/09/1967 e successivamente completamente ristrutturato nel 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 713; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Si precisa che il funzionamento dell'impianto no è stato verificat
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con radiatori
Note	Si precisa che il funzionamento dell'impianto no è stato verificat







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 33DIA/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: variante alla p.e. 63/2002 (ricostruzione/ristrutturazione fabbricato)

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/03/2005 al n. di prot. 3199

NOTE: Le opere eseguite fanno riferimento alla variante alla p.e. n. 63/2002 del 25/11/2002 e alla pratica n. 33DIA/2005 relativa alla rete fognaria presentata in data 03/05/2025 al n. di prot. 3744

Numero pratica: 200DIA/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: nuova costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione recinzione

Presentazione in data 11/12/2004 al n. di prot. 16054

Numero pratica: Abitabilità

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: certificato di agibilità

Per lavori: nuova costruzione di fabbricato

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 21/05/2005 al n. di prot. 13/2005

Numero pratica: CE 63/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione (ricostruzione di fabbricato ad uso residenziale) via dei mille

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/10/2002 al n. di prot. 11289

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via dei Mille 1a

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile oggetto della presente perizia presenta alcune difformità edilizie rispetto allo stato autorizzato. In particolare, il progetto assentito non prevede la scala di collegamento tra il piano secondo dell'abitazione e il piano sottotetto. Attualmente, a livello edilizio, è invece presente una botola di accesso al sottotetto collocata nel vano scala condominiale, e il piano sottotetto risulta privo di suddivisione tra le unità immobiliari identificate ai subalterni 713 e 712. Tali difformità dovranno essere oggetto di regolarizzazione mediante procedura di sanatoria edilizia. Si evidenzia che il sottotetto risulta citato sia nell'atto notarile di provenienza, sia nella scheda catastale datata 21/12/2004. Il costo complessivo della regolarizzazione, comprensivo di spese tecniche, sanzioni e oneri comunali, è stimato in circa € 5.000,00.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via dei Mille 1a

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via dei Mille 1a

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

Note: Si precisa che è stato depositato il Docfa per la variazione catastale in quanto la precedente scheda non corrispondeva allo stato dei luoghi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/06/2003 al 05/01/2006. 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 05/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si precisa che a pag. 4 dell'atto di compravendita in oggetto è riportato: "2) La Società venditrice si riserva il diritto di installare camini sul tetto e canne fumarie, a sua cura e spese, senza che per ciò necessiti preventivo assenso del condominio. Tale diritto spetterà parimenti anche ai proprietari degli appartamenti posti all'ultimo piano (per l'installazione dei camini posti sul tetto). Il tutto previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative." Si precisa inoltre, che a pag. 4 dell'atto di compravendita in oggetto è riportato la seguente servitù di passo: "3) La parte acquirente prende atto dell'esistenza di una servitù di passo pedonale sul mapp. 137 del Fg. 6, al fine di agevolare l'accesso pedonale agli appartamenti sub. 707, 708 e 706 del mapp. 137 del Fg. 6."

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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; 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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI BRESCIA in data 08/11/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 70.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/07/2025 ai nn. OMISSIS; LA SOCIETA' "OMISSIS.", IN PERSONA DELLA PROCURATRICE SPECIALE SOCIETA' "OMISSIS." RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. OMISSIS DEL FORO DI MILANO, CON STUDIO IN MILANO, VIALE OMISSIS E PRESSO LA STESSA ANCHE ELETTIVAMENTE DOMICILIATA. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A GARANZIA DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 74.057,36.

Dati precedenti relativi ai corpi: 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: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonate Sopra (BG), Via dei Mille 1a

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non vi è condominio costituito.

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: Non vi è condominio costituito

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Si precisa che l'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà delle parti comuni. Ad oggi non essendo costituito il condominio non è stato possibile reperire tale dato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si precisa che a pag. 4 dell'atto di compravendita in oggetto è riportato: "2) La Società venditrice si riserva il diritto di installare camini sul tetto e canne fumarie, a sua cura e spese, senza che per ciò necessiti preventivo assenso del condominio. Tale diritto spetterà parimenti anche ai proprietari degli appartamenti posti all'ultimo piano (per l'installazione dei camini posti sul tetto). Il tutto previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative." Si precisa inoltre, che a pag. 4 dell'atto di compravendita in oggetto è riportato la seguente servitù di passo: "3) La parte acquirente prende atto dell'esistenza di una servitù di passo pedonale sul mapp. 137 del Fg. 6, al fine di agevolare l'accesso pedonale agli appartamenti subb. 707, 708 e 706 del mapp. 137 del Fg. 6."

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: Abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

abitazione	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/12/2020 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si ritiene congruo l'importo di 350,00 euro mensile per il canone di locazione.

Registrato a Ponte San Pietro il 08/01/2021 ai nn.TN221T000045000TK

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 27/12/2028

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/06/2028

Data di rilascio: 27/12/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La disdetta deve essere comunicata entro il termine di almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sopra.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Bonate Sopra (BG), Via dei Mille 1a

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 62.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	57,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 62.700,00
Valore corpo	€ 62.700,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 62.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.897,91

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	57,00	€ 62.700,00	€ 20.897,91

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.405,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Pratica per regolarizzazione edilizia € -5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 48.295,00

Valore diritto e quota € 16.096,72

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **16.096,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

14-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Morri