

Tribunale di Bergamo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 135/2025

PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE® **OMISSIS**
CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa Angela RANDAZZO



Abitazione Economica Cat. A/3 Subalterno 709

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco Abbate

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Email:

Pec: marco.abbate@archiworldpec.it



Beni in POGNANO (BG)
Via ROMA n. 10
LOTTO UNICO

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	pag.	5
2. DESCRIZIONE GENERALE:.....	pag.	6
3. PRATICHE EDILIZIE	pag.	9
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag.	10
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....	pag.	11
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag.	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag.	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	pag.	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag.	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	pag.	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag.	16
11. STATO DI POSSESSO	pag.	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO	pag.	17
13. CONCLUSIONI.....	pag.	19
14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE.....	pag.	20
15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE.....	pag.	20



INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr.ssa Angela RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/10/2025

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: **Avvocato** *OMISSIS*

Esecutato: Il signor *OMISSIS*



INFORMAZIONI ESPERTO STIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina: 18/07/2025

Data giuramento: 21/07/2025

Data sopralluogo operazioni peritali in sito: 03/09/2025

Data accesso atti in U.T. Comune di POGNANO (BG): 03/09/2025



Beni immobili siti a **POGNANO (BG) - 24040**
Via ROMA n. 10

LOTTO UNICO

ABITAZIONE ECONOMICA

Controlli preliminari:

Come richiesto dalla S.V.I. in merito al controllo preliminare della documentazione agli atti della procedura si informa:

- Che nella documentazione ex art. 567 C.P.C. risultano presenti le visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni e le visure catastali. Sono invece assenti le planimetrie e l'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura;
- Che il creditore procedente, tramite i legali incaricati, ha optato per il deposito della certificazione notarile ventennale;
- Che nelle documentazioni notarili ipo-catastali compaiono gli estremi degli atti derivativi di compravendita dei beni immobili soggetti alla procedura trascritti in data antecedente il ventennio la data di trascrizione del pignoramento;
- Che, come comandato, lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale tutta la documentazione ipo-catastale - cioè visure storiche (D1), visure per soggetto (Allegato D2), planimetrie catastali (Allegati E), elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Allegato F1) estratto mappa (Allegato F2), visure ipotecarie (Allegato G) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato L2), l'atto derivativo originario di compravendita dell'immobile.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Si propone il **LOTTO UNICO** composto dai seguenti beni.

Identificativo generale

Proprietà composta da:

ABITAZIONE ECONOMICA sita al Piano Primo del fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul **Mappale 61**, al Subalterno **709** in Categoria Catastale **A/3** (+ quota proporzionale BCNC ai sensi art. 1117 C.C. - Vedasi Visura Conservatoria in Allegato G), sito a **POGNANO**, provincia di Bergamo, indirizzo **Via ROMA n. 10**.

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709

Quota e tipologia del diritto

Proprietario il signor **OMISSIS**

- Stato civile: /

- Regime patrimoniale: **proprietario esclusivo degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto: NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione Economica [A/3]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS, proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **POGNANO (BG)**, **CAP 24040** - in **Via ROMA n. 10**, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio **2**, Mappale **61**, Sub. **709**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Piano **1**, Vani **6**, Superficie Catastale Mq. 95 (tot. Escl. aree scoperte Mq. 94), Rendita Catastale **Euro 325,37** (+ quota proporzionale porzioni comuni ai sensi art. 1117 C.C. - Vedasi Visura Conservatoria in Allegato G).

Confini dell'immobile al Piano Primo.

In senso orario: a Nord confina con il vano scale comuni al Sub. 702, ad Est, e Sud ha fronti liberi in affaccio sulla via Roma, ad Ovest confina con A.U.I al Sub. 715.

(vedasi Elaborato Planimetrico Catastale in Allegato F1)

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.
Documentazione fotografica LOTTO UNICO in Allegato B.
Planimetrie di rilievo peritale in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Localizzazione territoriale

Il fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 61 di cui fa parte l'immobile censito al Subaltrni 709 in Categoria Catastale A/3 qui proposti al LOTTO UNICO per la vendita d'asta, si trova collocato in zona territoriale urbana posta ad Ovest del nucleo storico del comune di POGNANO, provincia di Bergamo.

La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, nelle vicinanze si trovano attività commerciali e terziarie.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona sono databili di epoca NON recente ma sottoposti variabilmente a lavori di ristrutturazione edilizia.

La zona territoriale è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata con parcheggi in numero limitato.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato H)

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato dell'immobile soggetto a procedura è una costruzione residenziale con data certa di ristrutturazione recente, con fine lavori all'anno 2004.

Il fabbricato con corte interna, nella porzione ove si trova l'immobile oggetto di esecuzione, si sviluppa lungo la via Roma e risulta disposto su 2 livelli, Piano Terra, Primo/Sottotetto.

Alla abitazione si giunge a mezzo dell'accesso diretto carrabile e pedonale dalla via dal Roma, con percorsi il percorso interno e la rampa scale condominiale di cui al Sub. 702.

La copertura del fabbricato è del tipo a falde (a capanna).

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione residenziale a traffico contenuto con dotazione di parcheggi in numero limitato.

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

Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo

Condizioni generali del fabbricato: Ottime

2.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura in Legno condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: legno e coppi coibentazione: presente condizioni: Ottime
Solai	tipologia: solai in C.A. /legno condizioni: Ottime
Strutture verticali	materiale: Muratura in C.A. condizioni: Ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno con vetro-camere condizioni: Ottime
Infissi interni	tipologia: porte materiale: legno condizioni: Ottime
Pavimentazioni interne	materiale: Gres Porcellanato/Ceramica condizioni: Buone
Portone di ingresso	tipologia: Portoncino materiale: acciaio rivestito in legno condizioni: Buone
Pareti interne	tipologia: murature in mattoni forati e tamponamenti in cartongesso finitura: ad intonaco civile condizioni: Discrete

Impianti:

Citofonico	Presente audio e video
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: a norma
Gas	tipologia: Metano
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: si suppone tubi in ferro zincato o PVC condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico **SI**
Epoca di realizzazione adeguamento **2004**
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive /

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento **SI**
Tipologia di impianto **Termo-autonomo**
Stato impianto **Funzionante**
Epoca di realizzazione/adeguamento **2004**
Esiste la dichiarazione di conformità /

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione **SI**
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive /

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**

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Descrizione ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709

L'immobile al Sub. 709 è sviluppato al piano Primo del fabbricato edilizio a destinazione residenziale. Vi si accede a mezzo del disimpegno scale comune (Sub. 702) e del percorso esterno pedonale.

L'immobile si sviluppa planimetricamente su una superficie commerciale complessiva di Mq. 101,42 (al lordo del balcone) che, parametrata e ragguagliata, risulta pari a Mq. 94.33. Le altezze interne medie dei locali sono pari a Mt. 2,89.

L'abitazione è composta dai locali Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cottura, Disimpegno, Camera Letto 1, Camera Letto 1, Bagno e un balcone a sbalzo posizione sul fronte Nord interno della corte.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia termo-autonoma posizionata nel locale Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cottura.

L'abitazione così come tutte le altre porzioni abitabili del fabbricato NON sono accessibili e visitabili da persone diversamente abili perchè mancano ingressi a raso e monta-scale dedicati nelle scale comuni.

Condizioni generali di conservazione del fabbricato: Ottime

Condizioni generali di manutenzione del fabbricato: Ottime

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Discrete

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Sufficienti

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di POGNANO (BG) in data 11/08/2025 (Allegato J).

Nella data del 03/09/2025 è stato formalizzato l'accesso agli atti tramite sopralluogo diretto presso l'U.T. con estrazione in copia digitalizzata della documentazione richiesta.

Dall'esame dei plichi delle procedure estratte **si è potuto accertare che l'anno di ultimazione dei lavori di RISTRUTTURAZIONE del fabbricato è il 2004.**

Nota: l'atto notarile di compravendita rogato dal Notaio OMISSIS in data 30/11/2004 ai n.ri rep. 617291/29143 NON viene qui consegnato in allegato L2 a causa del ritardo accumulato, malgrado i solleciti inviati, nell'evasione della richiesta di accesso eseguita presso l'Archivio Notarile di Bergamo. Copia dell'atto verrà presentata agli atti del fascicolo telematico della procedura a seguito dell'effettivo rilascio.

Non avendo potuto avere accesso al documento NON è stato possibile verificare se, nel sopraccitato atto di compravendita vi sia indicazione riguardante la comproprietà dei beni comuni condominiali.

Segue l'elenco delle pratiche edilizie estratte dallo scrivente Esperto Stimatore previa accesso agli atti formalizzato in via telematica presso l'U.T. del Comune di POGNANO (BG):

1. Numero Pratica al protocollo **457**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **CONCESSIONE EDILIZIA per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di immobili persistenti con destinazione rurale e demoliti**

Pratica Edilizia n. **909** in data **23/07/1999** - rilascio **01/06/2000**

NOTA: al plico della procedura sono allegate copie dei verbali con esito SOSPENSIVO emesso dalla ASL Bergamo del 25/10/1999, e del successivo con esito FAVOREVOLE del 25/11/1999.

Copia documentazione in Allegato K1

2. Numero pratica al protocollo **2865**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE per COMPLETAMENTO OPERE autorizzate con C.E. n. 909-1999**

Pratica Edilizia n. **949** in data **24/02/2004**

NOTA: al plico della procedura sono allegate copie degli atti di compravendita relativi ai beni, terreni e immobili a destinazione rurale (demoliti), presenti sui mappali 60 Subb. 1 e 2, 373, 58, 1200, acquistati dall'Impresa *OMISSIS* prima dei lavori di ristrutturazione edilizia autorizzati. Nel dettaglio l'atto a firma Notaio *OMISSIS* ai n.ri rep. 444.CC6/13.818 del 22/05/1998. Nel medesimo atto vi è la dichiarazione che gli immobili preesistenti erano stati realizzati prima del 01/09/1967.

Con il secondo atto di compravendita, sempre a firma Notaio *OMISSIS*, ai n.ri rep. 464.201/15.102 del 13/01/1999, l'Impresa *OMISSIS* ha acquistato il fabbricato destinato a magazzino/deposito censito al mappale 61 (ente urbano poi Sub. 61). Anche in questo caso, nell'atto vi è la dichiarazione che gli immobili preesistenti erano stati realizzati prima del 01/09/1967.

Copia documentazione in Allegato K2

3. Numero pratica al protocollo **1295**

Intestazione: *OMISSIS*

Progettista incaricato: *OMISSIS*

Oggetto: **Richiesta CERTIFICATO di AGIBILITA'**

Pratiche Edilizie correlate **C.E. 909/1999 e PdC 949/2004**

NOTA: al plico della procedura è allegata l'estratto della PRATICA DI ACCATASTAMENTO - Subalterno 709.

Copia documentazione in Allegato K3

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale contenuta nei plichi delle autorizzazioni, depositate ed estratte presso l'U.T. del Comune di POGNANO (BG), lo scrivente Esperto Stimatore presenta la successiva analisi di conformità edilizia.

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709

La porzione del fabbricato a destinazione residenziale, ovvero l'immobile oggetto di esecuzione censito al Sub. 709, **è quasi integralmente conforme** alle planimetrie degli elaborati grafici dei progetti autorizzati precedentemente elencati al paragrafo 3, in particolare con l'ultima conformazione e consistenza planimetrica rappresentata negli elaborati progettuali del **PERMESSO DI COSTRUIRE per COMPLETAMENTO OPERE N. 949/2004**

Ciò a meno della **modifica di lieve entità** descritte graficamente nella **Tavola UNICA** del rilievo peritale (Allegato C) e consistente in:

- formazione di **setto divisorio** nel locale Soggiorno/Pranzo/Cottura realizzato in cartongesso.

Computo economico ripristino consistenza autorizzata

Poiché le opere sopra descritte come **realizzate in difformità ai titoli autorizzativi** precedentemente elencati al paragrafo 3 **sono di relativa entità**, a parere dello scrivente Esperto Stimatore, appare più economico alla procedura eseguire il ripristino dell' immobile alla **conformazione architettonica/catastale interna autorizzata**. A tal fine si preventivano nel seguito i costi di tali opere che verranno poi decurtati dal valore finale d'asta del cespite:

Demolizione setto divisorio (a corpo e forfettario)..... € **1500,00**

Note sulla conformità edilizia – Corpo 1

Per quanto sopra argomentato, al netto delle difformità da regolarizzarsi a mezzo del sopra descritto ripristino della consistenza planimetrica assentita, è possibile esprimere un giudizio di **conformità edilizia** della porzione della Abitazione censito al Sub. 709, sita al Piano Primo del fabbricato residenziale ed oggetto di procedura esecutiva.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

Identificativo Corpo 1 ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Tavola PR 3.0 - PERIMETRO DEL CENTRO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Art. 21
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative ai vincoli descritti dal particolare az-zonamento.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Tavola DP 2.2 - NUCLEO STORICO ED ELEMENTI RILEVANTI - Valore architettonico modesto - Stato di conservazione ottimo
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Art. 21
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative ai vincoli descritti dal particolare az-zonamento.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Tavola PR 4.0 - INTERVENTI EDILIZI PER LA CITTA' STORICA - Edifici per cui sono ammessi interventi a, b, c
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - Art. 22
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Quelle relative ai vincoli descritti dal particolare az-zonamento.

Vedasi Estratti P.G.T. in Allegato I.

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, **è possibile dichiarare la conformità urbanistica** dell'immobile identificati al Corpo 1.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709

Quota e tipologia del diritto

Proprietario il signor *OMISSIS*

- Stato civile: /

- Regime patrimoniale: **proprietario esclusivo degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto: NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione Economica [A/3]

Dati Catastali:

Comune di **POGNANO (BG)**, **CAP 24040** - in **Via ROMA n. 10**, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio **2**, Mappale **61**, Sub. **709**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Piano **1**, Vani **6**, Superficie Catastale Mq. 95 (tot. Escl. aree scoperte Mq. 94), Rendita Catastale **Euro 325,37** (+ quota proporzionale BCNC ai sensi art. 1117 C.C. - Vedasi Visura Conservatoria in Allegato G).

Confini dell'immobile al Piano Primo.

In senso orario: a Nord confina con il vano scale comuni al Sub. 702, ad Est, e Sud ha fronti liberi in affaccio sulla via Roma, ad Ovest confina con A.U.I al Sub. 715.

(vedasi Elaborato Planimetrico Catastale in Allegato F1)

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile residenziale soggetto alla procedura esecutiva qui proposto al LOTTO UNICO di vendita d'asta, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, si dichiara la consistenza dei cespiti **nel complesso conforme alle planimetrie catastali** estratte presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 05/08/2025 (Allegato E). **Ciò a meno delle modifiche di lieve entità** descritte graficamente nella **Tavola Unica** del rilie-

vo peritale (Allegato C), elencate al precedente paragrafo 3.1, e consistenti in:

– formazione di **setto divisorio** nel locale Soggiorno/Pranzo/Cottura realizzato in cartongesso.

Poiché le opere sopra descritte come **in difformità catastale sono di relativa entità**, a parere dello scrivente Esperto Stimatore, come già preventivato, appare più economico alla procedura eseguire il ripristino dell'immobile alla **conformazione catastale interna autorizzata**. Per tale motivo non si preventivano costi di aggiornamento/modifica della planimetria catastale in atti.

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709**

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

Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall'Avvocato *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata non è completata dalle visure catastali, delle visure ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni, dalle planimetrie catastali e dall'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto dal G.E., ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E, F 1-2).

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nella data del 05/08/2025 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato G), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.

Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, agli attuali proprietari ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietario esecutato, il signor *OMISSIS*, **risulta possessore della quota di 1/1 di piena proprietà dei beni immobili oggetto di esecuzione** ovvero l'Abitazione Economica al Sub. 709, ubicata nel Comune di POGNANO (BG), via ROMA n. 10.

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Come rilevabile nella Certificazione Notarile Ventennale, **e a cui si rimanda**, redatta dal Notaio, il dott. *OMISSIS*, depositata agli atti di causa, l'esecutato, il signor *OMISSIS* ha acquisito la proprietà dell'immobile dalla precedente proprietaria *OMISSIS*.
I beni immobili ubicati sui mappali precedenti su cui è stata realizzata la ristrutturazione edilizia che ha prodotto il fabbricato a destinazione residenziale di cui fa parte oggi l'abitazione economica soggetta a procedura erano in proprietà della Impresa *OMISSIS*.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale proprietario esecutato, il signor *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/05/2025 - Registro Particolare 18989 Registro Generale 26585 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2513 del 23/04/2025, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS* (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato G), **risultava intestatario della piena proprietà per quota 1/1** degli immobili siti nel Comune di POGNANO (BG), via ROMA n. 10, ovvero l'Abitazione Economica Cat. Cat.le A/3 censita al Subalterno 709 per l'**atto di compravendita** già riportati nella dettagliata Certificazione Notarile Ventennale, **e a cui si rimanda**, redatta dal Notaio, il dott. *OMISSIS*, depositata agli atti di causa.

NOTA: Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che ha richiesto copia dell'atto notarile di compravendita rogato dal Notaio *OMISSIS* in data 30/11/2004 ai n.ri rep. 617291/29143 presso l'Archivio Notarile di Bergamo. Malgrado i solleciti inviati ed a causa del ritardo accumulato dal sopraccitato Archivio, l'atto NON viene qui consegnato in allegato L2. Copia dell'atto verrà presentata agli atti del fascicolo telematico della procedura a seguito dell'effettivo rilascio.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell'attuale proprietario esecutato, il signor *OMISSIS*, si elencano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2000 - Registro Particolare 34100 Registro Generale 46459 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 22269 del 28/11/2000 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VERDELLO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2000 - Registro Particolare 11906 Registro Generale 46460 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 22270 del 28/11/2000 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in VERDELLO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 4045 del 20/06/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE);

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2004 - Registro Particolare 40383 Registro Generale 60744 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 38564/23185 del 05/11/2004 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in VERDELLO (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/12/2004 - Registro Particolare 45111 Registro Generale 68099 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 617291/29143 del 30/11/2004 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in POGNANO (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2004 - Registro Particolare 18511 Registro Generale 68100 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 617292/29144 del 30/11/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in POGNANO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
- Iscrizione n. 10058 del 22/11/2024;
6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2024 - Registro Particolare 10058 Registro Generale 61692 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 617292/29144 del 30/11/2004 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in POGNANO (BG) - SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 18511 del 2004;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2025 - Registro Particolare 18989 Registro Generale 26585 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2513 del 23/04/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in POGNANO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

Altre Formalità pregiudizievoli

Non si rilevano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili soggetti alla procedura oltre quelli sopra elencati ed anche nella Certificazione Notarile Ventennale redatta ai sensi ex art. 567 c.p.c. dal Notaio, il dott. *OMISSIS*, e depositata agli atti di causa;

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709

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

Gestione condominiale: *OMISSIS*

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 900,00 (circa)

Spese condominiali scadute ed insolute: - € 259,58 (residuo su esercizio 2024/2025)

Millesimi di proprietà: 96,18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- **Servitù, patti e obblighi:** /

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709

Si vedano le tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, il calcolo del valore unitario della superfici commerciali (Tabelle in Allegato N) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell' Allegato C alla presente relazione peritale.

Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica del bene immobili proposti al **LOTTO UNICO**.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene che **NON sussista la possibile e comoda divisibilità dell'immobile** secondo lotti separati per la vendita all'asta perchè trattasi di unità immobiliare singola di superficie limitata.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, l'immobile al Sub. 709 soggetto ad esecuzione e facente parte del fabbricato a destinazione residenziale ubicato sul Mappale 61 è risultato nel dettaglio:

Immobile OCCUPATO dal signor **OMISSIS (e famigliari: moglie e tre minori*)**, **OMISSIS** rilasciata dal Comune di Bergamo (vedasi contratto il Allegato M) in base a CONTRATTO di LOCAZIONE ad USO ABITATIVO stipulato in data 27/02/2024 e registrato nella medesima data presso l'Agenzia delle Entrate al codice identificativo TMF24T002274000WE, della durata di 4 anni, scadenza in data 26/02/2028 rinnovabile, al canone di affitto di € 2.400,00/annui, **canone mensile € 200,00**.

In relazione al suddetto contratto di locazione, anche su invito del Custode dei Beni nominato, l'Esperto Stimatore ha eseguito una valutazione della liceità del canone di locazione annuale e mensile pattuito **ai sensi dell'art. 2923 comma II del Codice Civile**. Dai computi eseguiti (vedasi Tabella 4 Allegato N) si sono definiti i seguenti valori dei canoni mensili di affitto:

- | | | |
|---|--------|--------|
| - Canone mensile medio Trilocale (abitazione economica cat A/3) | €/mese | 375,50 |
| - 2/3 Canone mensile medio Trilocale | €/mese | 250,33 |

Dal computo economico esposto si può quindi considerare, **come prescritto dal Codice Civile "...il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo..."** come **non congruo (quindi vile)** il canone di locazione pattuito nel contratto pari ad **€ 200,00/mese**.

Segue che il contratto di locazione abitativa potrebbe considerarsi per conseguenza NON opponibile al pignoramento. In questo caso lo scrivente Esperto Stimatore rimette alla S.V.I. la decisione ultima su tale valutazione.

Nota *: durante lo svolgimento delle operazioni peritali in sito, nell'immobile erano presenti la moglie e tre (dei 5) figli minori del signor *OMISSIS*, locatario. Di questi, di nazionalità pakistana, non è stato però possibile registrare l'identità poiché non comprendevano la lingua italiana e nemmeno quella inglese.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

**Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 709**

12.1 Criterio di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] ragguagliato, cioè ponderato secondo i parametri correttivi di differenziazione indicati nella successiva tabella di computo. Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci dell'immobile quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione, l'obsolescenza funzionale, orientamento cardinale e il soleggiamento, le dimensioni complessive del fabbricato, il tipo di impianto di riscaldamento, la classificazione energetica.

12.2 Fonti di informazione

Per la determinazione del valore medio parametrico [Euro/mq.] sono state raccolte informazioni da varie fonti quali:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, 2024
- Pubblicazione *OMISSIS*

(Tabelle in Allegato N).

Per la zona urbana del Comune di POGNANO (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE ECONOMICA [A/3] = 966,67 Euro/mq.**
- **CANONE LOCAZIONE MEDIO = 375,50 Euro/mese.**

Altre fonti di informazione

Per la definizione dei criteri di stima sono stati utilizzati anche riferimenti bibliografici quali: *OMISSIS*

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato N), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA al Piano Primo - Subalterno 709

Definizione Immobili	Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]	Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]	Coefficiente Svalutazione K	Valore complessivo [€]
Abitazione Economica (A/3) Sub. 709	94,33	966,67	1	91.185,98

Valore corpo 1 da libero € 91.185,98

Valore complessivo diritto e quota € 91.185,98

TOTALE VALORE LOTTO UNICO (al lordo decurtazioni) € 91.185,98

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta - 5%..... - € 4.559,30

Per ripristino consistenza edil+cat.le assentita immobile al Sub. 709 ... - € 1.500,00

Per Immobile Locato (- 10%, contratto Vile ai sensi art. 2923 C.C.) ... - € 9.118,59

Per Insoluti Condominiali (residuo su esercizio 2024/2025)..... - € 259,58

TOTALE DECURTAZIONI - € 15.437,47

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO al netto DECURTAZIONI:

Valore **COMPLESSIVO FINALE** dell' immobile al netto delle riduzioni sopra elencate, e nelle condizioni in cui si trova:

ABITAZIONE ECONOMICA (Sub. 709) € 75.748.51

(dicasi Euro Settantacinquemilasettecentoquarantotto/51)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO UNICO

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO UNICO non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché il fabbricato residenziale è stato ultimato nell'anno 2004.

13. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e stimato, stando le condizioni degli immobili ubicati a POGNANO (BG), in Via ROMA n. 10, considerando quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia e catastale, **si configura la vendibilità del bene secondo la valutazione economica proposta** prodotta mediante applicazione degli opportuni fattori riduttivi la stima, così come predisposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta.

Come da richiesta della S.V.I. espressa nel mandato, attesta che dopo il deposito presso la Cancelleria provvederà a trasmettere copia della presente relazione completa di allegati al creditore procedente e al/ai debitore/i esecutato/i, invitando lo/gli stesso/i a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data di udienza.

L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico assegnatogli, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento/integrazione dovesse necessitare alla procedura e ringraziando per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, composta da **20 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **5** (di 21) **allegati** e **1 relazione descrittiva sommaria** del Lotto Unico proposto per la pubblicazione del bando di vendita all'asta.

Bergamo, Settembre 2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Marco Abbate

