



Tribunale di Bergamo



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 163/2025



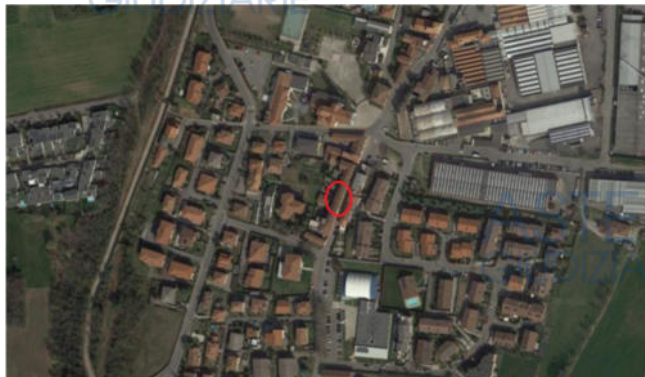
PROMOSSA DA



CONTRO

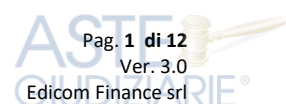
GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. Luca FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO
Codice fiscale: RMNCGR61A02H148W
Studio in: strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate
Telefono: 338 6206940
Fax: 035 4194254
Email: calogero.romano@libero.it
Pec: calogero.romano@archiworldpec.it



Beni in **Bonate Sopra (BG)**
Località/Frazione **Ghiaie**
via Principe Umberto n° 16

INDICE

Lotto UNICO: Bilocale, posto al secondo piano, composto da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo.

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Luca FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-10-2025 alle 10:45

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente: Avv.

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO

Data nomina: 06-05-2025

Data giuramento: 07-05-2025

Data sopralluogo: 10-06-2025

Cronologia operazioni peritali:

Visure catastali e ipotecarie

Richiesta certificati a Enti Pubblici

Richiesta accesso agli atti Comune di Bonate Sopra (BG)

Richiesta copia atto ad Archivio notarile di Milano

Sopralluogo/rilevi presso immobile

Accesso atti Comune di Bonate Sopra (BG)

Verifiche per stima immobile

Elaborazione perizia ed allegati



Beni in **Bonate Sopra (BG)**
Località/Frazione **Ghiaie**
via Principe Umberto n° 16



Lotto UNICO: Bilocale, posto al secondo piano, composto da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ghiaie - via Principe Umberto n° 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: -

Stato Civile:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (nata a il) - C.F. - Proprietà 1/1, foglio 6, particella 1265, subalterno 703, indirizzo via Principe Umberto n° 16, scala U, interno C, piano 2, comune Bonate Sopra, categoria A3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie mq 56 (totale escluse aree scoperte mq 53), rendita € 185,92.

Confini: Da nord: mappale 250, sub. 702, sub 701, prospetto su terrazzo di terzi, proprietà di terzi.

Note: Particella corrispondente al catasto terreni: Foglio 9 Particella 1265

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

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria, Negozi vari.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/servizi/commerciale

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Km 19, Autostrada Km 13, Stazione ferroviaria Km 6,3, Pullman Km 0,150.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Brembo.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, posto al secondo piano, costituito da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo.

Superficie complessiva di circa mq 56,50.

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: periodo 2006/2009

Ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,80

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

Stato di manutenzione generale: buono.

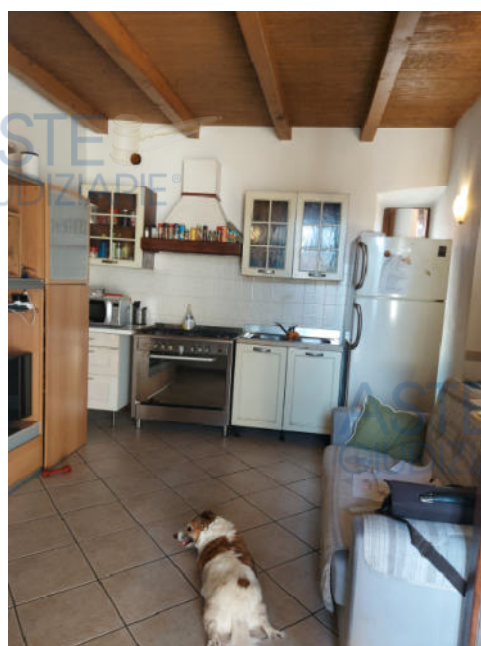


Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: pietra ubicazione: esterna condizioni: scarse Note: Scala comune di accesso al ballatoio.
Solai	tipologia: legno
Strutture verticali	materiale: muratura
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: PVC/vetrocamera protezione: scuretti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: a libro materiale: PVC/ferro condizioni: buone Note: porta di accesso U.I.
Rivestimento	ubicazione: cucina-bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Gas	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi rame/acciaio condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
Telefonico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame/ferro diffusori: termosifoni condizioni: buone Note: Necessita intervento di manutenzione della caldaia.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008/2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Certificazione di conformità rilasciata dalla ditta (via) in data 06.07.2009.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	necessita di revisione della caldaia.
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007/2008
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Certificazione di conformità rilasciata dalla ditta (via) in data 02.09.2008.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori:	
L'immobile dispone di ascensori	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 47/2005 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire.

Per lavori di ristrutturazione fabbricato di civile abitazione.

Presentazione in data 27/05/2005.

Rilascio in data 18/05/2006.

Abitabilità/agibilità in data 31/10/2011 al n. di prot. 16011.

NOTE: La pratica di agibilità non è al momento visionabile per difficoltà di reperimento in archivio (comunicazione del Comune di Bonate Sopra con mail del 19.06.2025), ma è disponibile il dato di rilascio sopra riportato.

Numero pratica: 143/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori di manutenzione straordinaria copertura.

Presentazione in data 02/11/2006 al n. di prot. 15851.

Numero pratica: 13/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori di variante al Permesso di costruire n° 47/2005 del 18.05.2006.

Presentazione in data 02/02/2008 al n. di prot. 1971.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ghiaie - via Principe Umberto n° 16

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ghiaie - via Principe Umberto n° 16

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 29.04.2011 n° 17 e successive varianti
Ambito:	Ambiti residenziali consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ghiaie - via Principe Umberto n° 16

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: (nata a il) - C.F. - Proprietà 1/1, proprietario ante ventennio al 06/04/2005, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 10/05/2001 rep. n° 9715, trascritto a Bergamo in data 25/05/2001 ai nn. 20171/14944.

Note: da potere (nato a il) - C.F.

Proprietari: (nato a il) - C.F. - Proprietà 2/6;
 (nato a il) - C.F. - Proprietà 2/6;
 (nato a il) - C.F. - Proprietà 1/6;
 (nata a il) - C.F. - Proprietà 1/6, dal 06/04/2005 al 20/09/2011 in forza di decreto di trasferimento, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 06/04/2005 rep. n° 15268, trascritto a Bergamo in data 15/04/2005 ai nn. 19796/13355.

Proprietario: (nata a il) - C.F. - Proprietà 1/1, dal 20/09/2011 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 20/09/2011 rep. n° 58455/16362, registrato a Monza in data 27/09/2011 n° 13136/1T e trascritto a Bergamo in data 29/09/2011 ai nn. 48644/28645.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro, derivante da mutuo ipotecario, a rogito di notaio Dott., in data 20/09/2011 rep. n° 58456/16363, registrato a Monza in data 27/09/2011 n° 13137/1T e iscritto a Bergamo in data 29/09/2011 ai nn. 48645/9587.
 Importo ipoteca: € 185.600,00
 Importo capitale: € 92.800,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 01/04/2025 rep. n° 1820, trascritto a Bergamo in data 15/04/2025 ai nn. 19594/14013.

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 di tipo economico [A3] sito in Bonate Sopra (BG), via Principe Umberto n° 16

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabile.

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: Non risulta ad oggi nominato l'Amministratore condominiale. Non è stata rilevata alcuna scheda di riparto millesimale. Per quanto attiene i beni di interesse comune le spese vengono di volta in volta ripartite tra i vari proprietari.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Necessitano modifiche interne ed esterne all'unità immobiliare.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica F (EPh 149,66 kWh/mqa) - Zona climatica E

Note Indice di prestazione energetica: Catasto energetico: 19.09.2011 prot. n° 16030-000154/11 - Valido fino al 19.09.2021.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno/Angolo cottura	superficie lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
Bagno	superficie lorda di pavimento	7,50	1,00	7,50
Disimpegno	superficie lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
Camera	superficie lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
Terrazzo	superficie lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
	mq	56,50		48,25

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Bonate Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.750,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità abitativa non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
 Uffici del registro di Bergamo
 Ufficio tecnico di Bonate Sopra (BG)
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia (Immobiliare.it, Borsino Immobiliare, Simplex Domus, RONCELLI Group, Re Max, Gabetti); Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari).
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 1.200,00-1500,00.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]****Bonate Sopra (BG), via Principe Umberto n° 16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno/Angolo cottura	18,00	€ 1.400,00	€ 25.200,00
Bagno	7,50	€ 1.400,00	€ 10.500,00
Disimpegno	2,00	€ 1.400,00	€ 2.800,00
Camera	18,00	€ 1.400,00	€ 25.200,00
Terrazzo	2,75	€ 1.400,00	€ 3.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.550,00
arrotondamento aumento di € 450.00			€ 450,00
Valore Finale			€ 68.000,00
Valore corpo			€ 68.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	48,25	€ 68.000,00	€ 68.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.000,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 60.000,00

Valore diritto e quota € 60.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Allegati

- n° 1 - Visura catastale abitazione (Fg 6 mapp. 1265 sub 703)
- n° 2 - Estratto mappa (Fg 9 mapp. 1265)
- n° 3 - Elaborato planimetrico
- n° 3/A - Elenco subalterni
- n° 4 - Scheda catastale abitazione (Fg 6 mapp. 1265 sub 703)
- n° 5 - Comune Bonate Sopra (BG) - Estratto PGT (PdR)
- n° 6 - PdC 18.05.2006 n° 47-2005 - Ristrutturazione fabbricato civile abitazione
- n° 7 - DIA 02.11.2006 n° 143 prot. n° 15851 - Manutenzione straordinaria copertura
- n° 7-A - Tav. U - Planimetria-Pianta-Particolare
- n° 7-B - Pianta stato di fatto-progetto
- n° 8 - DIA 02.02.2008 n° 13 prot. n° 1971 - Variante al PdC n° 47-2005
- n° 8-A - Estratto PRG-Catastale
- n° 8-B - Tav. X - Impianto fognario
- n° 8-C - Tav. U - Modifiche interne
- n° 9 - Dati agibilità
- n° 10 - Foto
- n° 11 - Certificazione energetica - 19.09.2011
- n° 12 - Certificato residenza-stato famiglia
- n° 13 - Certificato di stato libero
- n° 14 - Estratto atto matrimonio

Brembate, 05.07.2025

L'Esperto alla stima
Arch. Calogero ROMANO