

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 218/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari
Codice fiscale: FRRFBA70H02A794N
Studio in: via Brignoli 12 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231085
Fax: 035 231085
Email: fb2arch@alice.it
Pec: fabio.ferrari@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
via Vespucci 5

INDICE**Lotto: 001 - abitazione**

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

2. DESCRIZIONE.....	13
DESCRIZIONE GENERALE.....	13
Corpo: B.....	13
3. PRATICHE EDILIZIE.....	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	14
Corpo: B.....	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	14
Corpo: B.....	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	15
Corpo: B.....	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	15
Corpo:.....	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	15
Corpo: B.....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	16
Corpo: B.....	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	16
11. STATO DI POSSESSO.....	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	16
Criterio di stima.....	16
Fonti d'informazione.....	17
Valutazione corpi.....	17
Adeguaamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

Lotto: 002 - autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	7
Corpo: A.....	7
2. DESCRIZIONE.....	7
DESCRIZIONE GENERALE.....	7
Corpo: A.....	8
3. PRATICHE EDILIZIE.....	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	9
Corpo: A.....	9

4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	9
Corpo: A.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	9
Corpo: A.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	9
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
Corpo: A.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	10
Corpo: A.....	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	11
11. STATO DI POSSESSO.....	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	11
Criterio di stima.....	11
Fonti d'informazione.....	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	13
Corpo: B.....	13
2. DESCRIZIONE.....	13
DESCRIZIONE GENERALE.....	13
Corpo: B.....	13
3. PRATICHE EDILIZIE.....	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	14
Corpo: B.....	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	14
Corpo: B.....	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	15
Corpo: B.....	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	15
Corpo:.....	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	15
Corpo: B.....	15

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	16
Corpo: B.....	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	16
11. STATO DI POSSESSO.....	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	16
Criterio di stima.....	16
Fonti d'informazione.....	17
Valutazione corpi.....	17
Adegualiamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2025 alle 10:50
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari
Data nomina: 23-06-2025
Data giuramento: 24-06-2025
Data sopralluogo: 09-07-2025
Cronologia operazioni peritali: 08-07-2025 e 20-08-2025 catasto e conservatoria, 03-09-2025 docfa, 09-07-2025 sopralluogo congiunto con custode Bergamo, 04-09-2025 accesso atti comune di Bergamo.

Beni in Bergamo (BG)
via Vespucci 5

Lotto: 001 - abitazione**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vespucci 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS OMISSIS, foglio 57, particella 7111, subalterno 1, indirizzo via Vespucci 5, piano T, comune Bergamo, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 127 mq (123), rendita € 581,01

Confini: a nord, a sud e ad ovest con affaccio su area comune, ad est in parte con proprietà di terzi, in parte con vano scala e ascensore condominiali.

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

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Vespucci n. 5 a Bergamo all'interno di una palazzina di cinque piani fuori terra a destinazione residenziale. L'edificio è sito in zona periferica ad est nel quartiere Celadina, in prossimità delle vie di collegamento principali. L'edificio ha i prospetti esterni con paramenti murari prevalente con mattone a vista e intonaco civile; la copertura è a falde. L'unità immobiliare residenziale in oggetto è accessibile dalla via comunale dall'area esterna comune e quindi direttamente dal vano scale condominiale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale con affacci a nord, ad ovest e a sud verso area esterna condominiale, al piano terra rialzato di una palazzina residenziale di cinque piani.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

ingresso, cucina, soggiorno disimpegno, quattro camere, due bagni, un balcone.

I pavimenti sono in piastrelle di medio formato in tutti i locali.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinte nei locali principali e con rivestimento in piastrelle nei bagni e cucina.

I serramenti dell'abitazione sono in legno con vetro semplice, muniti di tapparelle.

L'ingresso dell'abitazione è con porta blindata; le porte interne sono a battente in legno e legno e vetro.

I bagni sono attrezzati con lavandino, sanitari in ceramica a terra e solo il principale con vasca.

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1963/66

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione discreto, in considerazione dell'età delle finiture.

L'esterno dell'intero edificio, di cui l'immobile è parte, è in uno stato di manutenzione e conservazione buono.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	condominiale centralizzato con termosifoni
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1828 /63

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/08/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/01/1966 al n. di prot. 3491

Numero pratica: 2922 /62

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante autorimesse

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/02/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/01/1966 al n. di prot. 3491

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vespucci 5**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto dell'unità immobiliare comprende il balcone non previsto nella pratica edilizia autorizzata.

Regolarizzabili mediante: istanza in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: sanatoria per balcone esistente non autorizzato

Oneri di regolarizzazione

pratica sanatoria

€ 1.000,00

oblazione

€ 1.000,00

Totale oneri: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Vespucci 5**

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

Zona omogenea:

Ambiti consolidati unitari e saturi - ACU

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? 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 via Vespucci 5**

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

6.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/06/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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 Bergamo (BG), via Vespucci 5
no

Spese di gestione condominiale:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
balcone	superf. esterna lorda	13,00	0,33	4,29
abitazione piano rialzato	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
		135,00		126,29

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: SI

Note: occupato da

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Bergamo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1150,00 / 1700,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Bergamo (BG), via Vespucci 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.862,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
balcone	4,29	€ 1.250,00	€ 5.362,50
abitazione piano rialzato	122,00	€ 1.250,00	€ 152.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 157.862,50

Valore Finale

€ 157.862,50

Valore corpo

€ 157.862,50

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 157.862,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 157.862,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	126,29	€ 157.862,50	€ 157.862,50

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 4.735,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 151.126,62

Valore diritto e quota

€ 151.126,62

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 151.126,62

Lotto: 002 - autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: B.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Vespucci 5****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** OMISSIS OMISSIS, foglio 57, particella 7111, subalterno 16, indirizzo via Vespucci 5, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 21 mq, rendita € 43,18**Confini:** a nord e ad ovest corsello scoperto comune, a sud e ad est con proprietà di terzi.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: sì****2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Vespucci n. 5 a Bergamo all'interno di una palazzina di cinque piani fuori terra a destinazione residenziale. L'edificio è sito in zona periferica ad est nel quartiere Celadina, in prossimità delle vie di collegamento principali. L'edificio ha i prospetti esterni con paramenti murari prevalente con mattone a vista e intonaco civile; la copertura è a falde. L'autorimessa singola in oggetto è accessibile dalla via comunale direttamente dal cancello carrale e corsello scoperto comune al piano terra.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE****Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B**

Il bene consiste in un vano box auto singolo, al piano seminterrato di una palazzina residenziale di cinque piani, con accesso diretto dal corsello scoperto comune.
 Il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti interne sono intonacate.
 Il portone dell'autorimessa è con basculante metallico.

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1963/66

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione discreto, in considerazione dell'età delle finiture.

L'esterno dell'intero edificio, di cui l'immobile è parte, è in uno stato di manutenzione e conservazione buono.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1828 /63

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/08/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/01/1966 al n. di prot. 3491

Numero pratica: 2922 /62

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante autorimesse

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/02/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/01/1966 al n. di prot. 3491

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Vespucci 5

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Vespucci 5

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

Zona omogenea:

Ambiti consolidati unitari e saturi - ACU

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: B.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Vespucci 5**

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

6.**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/06/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**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: B****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), via Vespucci 5**
no

Spese di gestione condominiale:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa piano seminterrato	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
non divisibile**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: SI

Note: occupato da

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Bergamo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1150,00 / 1700,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

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

Bergamo (BG), via Vespucci 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa piano seminterrato	21,00	€ 900,00	€ 18.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.900,00

Valore Finale

€ 18.900,00

Valore corpo

€ 18.900,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 18.900,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 18.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,00	€ 18.900,00	€ 18.900,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 567,00

Pag. 17

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 18.333,00

Valore diritto e quota

€ 18.333,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 18.333,00

Allegati

- allegato a: autorizzazioni edilizie- allegato b: pgt- allegato c: visure e schede planimetriche catastali- allegato d: docfa aggiornamento catastale- allegato e: planimetrie stato di fatto- allegato f: documentazione fotografica

09-10-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Fabio Ferrari