

## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 272/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Nicola Casali  
**Codice fiscale:** CSLNCL70A29A794C  
**Studio in:** P.zza Italia 19 - 24022 Alzano Lombardo  
**Telefono:** 035-0484022  
**Email:** casali.nicola@gmail.com  
**Pec:** studiotecnico@pec.servizipec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Beni in **Urgnano (BG)**  
Località/Frazione  
Gasgnoli 97

**INDICE**



**Lotto: 001 - immobile da cielo a terra**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-11-2021  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS



## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Nicola Casali  
**Data nomina:** 23-06-2021  
**Data giuramento:** 28-06-2021  
**Data sopralluogo:** 21-07-2021  
**Cronologia operazioni peritali:** 21/07/2021 sopralluogo presso immobile con custode



Beni in **Urgnano (BG)**  
Gasgnoli 97

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 001 - immobile da cielo a terra**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: U - EDIFICIO DA CIELO A TERRA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Gasgnoli 97**

Note: Edificio di tipo bifamiliare avente caratteristiche economiche con autorimessa

**Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 14, particella 3630, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo via Gasgnoli 97, scala u, interno /, piano S1-T-1, comune urgnano, categoria A2, classe 2, consistenza 9, superficie 192, rendita € 836.66

Confini: VIA GAGNOLI / MAPP 1551 E 3716 / MAPP 4939 E 5037 / MAPP 8349 E 8350

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 14, particella 3630, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo via Gasgnoli 97, scala /, interno /, piano S1, comune urgnano, categoria C6, classe 1, consistenza 36, superficie 37, rendita € 57,64

Confini: VIA GAGNOLI / MAPP 1551 E 3716 / MAPP 4939 E 5037 / MAPP 8349 E 8350

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

si

**2. DESCRIZIONE**

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

immobile di tipo unifamiliare ubicato in zona di espansione del comune di Urgnano

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: niente da segnalare.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** bergamo a 15 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** niente da segnalare.

**Attrazioni storiche:** niente da segnalare.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto per e da Bergamo pubblico

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo U - EDIFICIO DA CIELO A TERRA**

edificio con caratteristiche unifamiliari con sviluppo su tre piani (S1 - T - 1) con autorimessa e giardino per-

tinenziale

Superficie complessiva di circa mq **749,00**

E' posto al piano: cielo terra

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

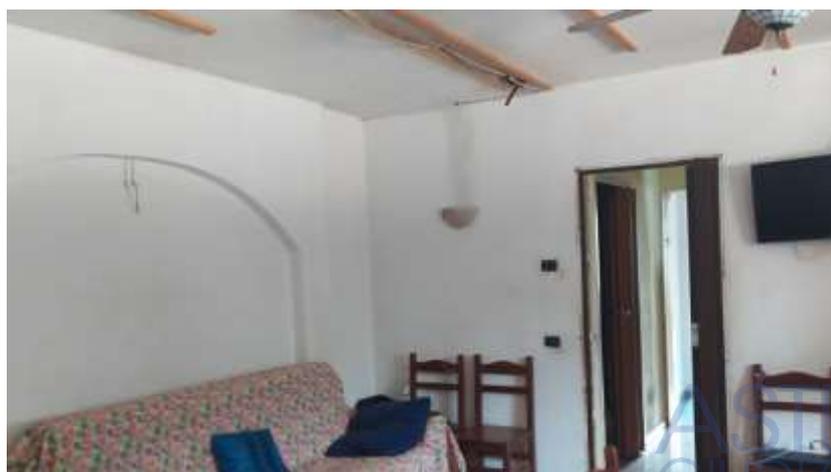
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

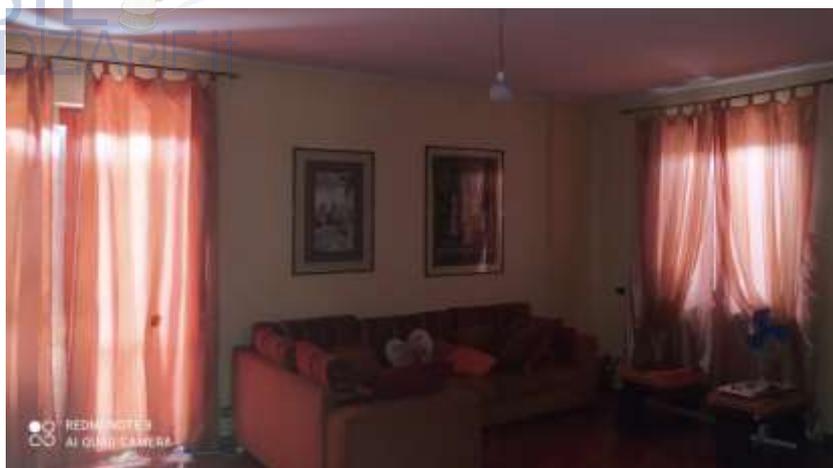
**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** il fabbricato si presenta in una situazione appena sufficiente

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	//
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	METANO
Stato impianto	NECESSARIO DI REVISIONE
Potenza nominale	//
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 8 del 1978**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/06/1978 al n. di prot. 58

Abitabilità/agibilità in data 23/02/1981 al n. di prot.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: U - EDIFICIO DA CIELO A TERRA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Gasgnoli 97**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: opere interne non autorizzate al piano -1 e piano terra

Regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

Descrizione delle opere da aggiornare: situazione urbanistica e catastale

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria	€ 1.000,00
diritti di segreteria	€ 150,00
spese tecniche	€ 2.000,00
spese catastali	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 3.650,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NECESARRIA SANATORIA EDILIZIA

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: U - EDIFICIO DA CIELO A TERRA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Gasgnoli 97**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	ART.28 AMBITI CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIE EDILIZIE PLURIPIANO DISOMOGENEE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.40 MQ
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9.20
Volume massimo ammesso:	SLP 280 (700 * 0.4)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	40 MQ CIRCA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: U - EDIFICIO DA CIELO A TERRA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Gasgnoli 97**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: sono stati eseguiti delle modifiche interne senza aggiornare le schede di cui il sub 2 e 3

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 27/05/1994.** In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/05/1994 al 28/02/2005. 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 28/02/2005 al 24/06/2013. 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 24/06/2013 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.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSISOMISSIS; Derivante da: GARANZIA MUTUO; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 21/07/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 297635; Importo capitale: € 198423,37.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS; Derivante da: GARANZIA MUTUO; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 07/08/2012; Importo capitale: € 79342,04.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: GARANZIA MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 25/09/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 02/11/2020 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: GARANZIA MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 22/04/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 21/05/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: U - EDIFICIO DA CIELO A TERRA

## 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: U - EDIFICIO DA CIELO A TERRA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Urganò (BG), Gasgnoli 97

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: niente da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: SCADENZA 11 09 2022

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

Avvertenze ulteriori: NO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: U - EDIFICIO DA CIELO A TERRA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superficie lorde ricondotte a mqe (metri quadrati equivalenti)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale pt	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
porticato pt	sup reale lorda	14,00	0,50	7,00
balcone pt	sup reale lorda	5,00	0,30	1,50
taverna p-1	sup reale lorda	50,00	0,50	25,00
giardino oltre sup. coperta	sup reale lorda	400,00	0,02	8,00
giardino	sup reale lorda	100,00	0,10	10,00
residenziale p1	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
balcone est + ovest	sup reale lorda	10,00	0,30	3,00
		<b>749,00</b>		<b>224,50</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori:**

U - EDIFICIO DA CIELO A TERRA 1. Box	Identificato al n. sub 2 Posto al piano interrato Composto da autorimessa Sviluppa una superficie complessiva di 21 mq Destinazione urbanistica: accessorio Valore a corpo: € <b>12000</b>
---	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

bene da vendere in unico corpo (sub 2 + sub 3)

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: abitazione principale del sig. ██████████

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

valutazione sintetico comparativa, con sviluppo delle superfici lorde.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Urganò;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - tecnocasa  
- immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700/00.

**12.3 Valutazione corpi:****U - EDIFICIO DA CIELO A TERRA. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Urganò (BG), Gasgnoli 97**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 150.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 179.600,00.

stima sintetico comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale pt	85,00	€ 800,00	€ 68.000,00
porticato pt	7,00	€ 800,00	€ 5.600,00
balcone pt	1,50	€ 800,00	€ 1.200,00
taverna p-1	25,00	€ 800,00	€ 20.000,00
giardino oltre sup. coperta	8,00	€ 800,00	€ 6.400,00
giardino	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00

residenziale p1	85,00	€ 800,00	€ 68.000,00
balcone est + ovest	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 150.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 179.600,00
Valore corpo			€ 164.800,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 176.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 176.800,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
U - EDIFICIO DA CIELO A TERRA	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	224,50	€ 176.800,00	€ 176.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 35.360,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.650,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 137.790,00

Valore diritto e quota € 137.790,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 137.790,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

tassa di registro

26-10-2021

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
L'Esperto alla stima  
**Arch. Nicola Casali**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it