



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 291/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Aggiornamenti 16 maggio 2026 vedasi righe evidenziati

Esperto alla stima: Geom. Fulvio Agazzi
Codice fiscale: GZZFLV61E08A794Q
Studio in: via Bianzana 68 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 360671
Email: info@studiotecnicoagazzi.eu
Pec: fulvio.agazzi@geopec.it



Beni in **Montello (BG)**
via Cornella 17/a

INDICE**Lotto: 001 - sub 8 ABITAZIONE**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	6
Corpo: A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1	6
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
Corpo: A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1	9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	9
11. STATO DI POSSESSO	9
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9
Criterio di stima	10
Fonti d'informazione	10
Valutazione corpi	10
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto	11
Regime fiscale della vendita	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2026 alle 10:00

Creditore Procedente:

OMISSIS

Legale Creditore Procedente:

Avv. OMISSIS(OMISSIS- (OMISSIS)

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Fulvio Agazzi

Data nomina: 07-11-2025

Data giuramento: 13-11-2025

Data sopralluogo:

13-11-2025

09-01-2026

Cronologia operazioni peritali:

04.12.2025 richiesta accesso atti comune di Montello

04.12.2025 prime ispezioni catastali

09.01.2026 accesso atti c/o comune di Montello

09.01.2026 secondo sopralluogo

12.01.2026 Verifiche ed analisi edilizie ed urbanistiche

Lotto: 001 - sub 8 ABITAZIONE**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cornella 17/a****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

OMISSIS (CF OMISSIS) nato in PAKISTAN (EE) il 12/04/1979 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 1, particella 1365, subalterno 8, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via Cornella snc, piano T-1, comune F547, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 74, rendita € 490,63

Derivante da:

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/04/2021 in atti dal 02/04/2021

VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 20/2021)

Annotazioni:

proviene per variazione territoriale dal foglio 3 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/01/1992, prot. n. 339

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

Millesimi di proprietà GENERALE 329,40

Millesimi GESTIONE 183,58

Confini:

da Nord in senso orario:

- corte comune
- altra unità immobiliare di cui al mappale 1365/11
- giardino esclusivo dell'unità immobiliare di cui al mappale 1365/9

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

NEGATIVA non preclusiva.

Nell'atto di pignoramento, nonché nella conseguente Nota di Trascrizione dello stesso, l'immobile viene identificato catastalmente al foglio n. 3 - particella 1365 - subalterno 8 . Correttamente l'immobile è oggi identificato in banca dati catastale come segue: foglio 1 - particella 1365 - subalterno 8.

Ciò in conseguenza di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/04/2021 in atti dal 02/04/2021 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 20/2021)

Annotazioni:

proviene per variazione territoriale dal foglio 3. Così come indicato nella annotazioni della visura aggiornata allegata. Situazione correttamente riportata nella Relazione art. 567 cpc

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 500 m

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1**

Trattasi di Unità immobiliare distribuita su due livelli (T-1) con accesso principale pedonale dalla pubblica via Cornella. Il complesso edilizio ha caratteristica tipologica di "villette a schiera". L'abitazione è posta al piano primo con scala di accesso esterna, di proprietà sita nell'area verde (giardino) a piano Terra.

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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: sufficiente

Varie

L'unità immobiliare si trova in complesso edilizio con caratteristica tipologica di "villette a schiera". La schiera si compone di n° 8 unità per corpo su più corpi. L'accesso pedonale, esclusivo, avviene dalla pubblica via Cornella e consente di entrare nella area di proprietà adibita a giardino posta a piano terra. Da qui una scala scoperta conduce al balcone fronte strada, dell'abitazione dove si trova la porta d'ingresso. L'ingresso accede al soggiorno aperto e comunicante con la cucina. Un disimpegno notte distribuisce due camere da letto ed un bagno. La camera da letto singola (a sx del disimpegno) affaccia sul giardino di proprietà a piano terra. La camera matrimoniale ed il bagno affacciano sul balcone posto in fronte Est. Al balcone si accede dalla camera da letto. L'immobile risulta in stato di disuso ed abbandono da tempo, vi è presenza di arredi ed effetti personali abbandonati. Nonostante l'abbandono, nell'insieme l'unità immobiliare non presenta particolari condizioni e/o situazioni di criticità. Ciò nonostante sono necessari interventi di verifica e rimessa in funzione degli impianti termico, elettrico e di condizionamento. Oltre a normali interventi di tinteggiatura.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	< 30 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 998 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 18/01/1993 al n. di prot.

NOTE: Compresa Variante n. 1 rilasciata con C.E. n. 1015 del 30-05-1990

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cornella 17/a

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione / divisione tra soggiorno e cucina Sanatoria con SCIA , sanzione Euro 1'000,00

Regularizzabili mediante: SCIA SANATORIA

Oneri di regolarizzazione	
Sanzioni e Spese Tecniche (compresi oneri di legge)	€ 2.800,00
Totale oneri: € 2.800,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La recinzione della proprietà prospiciente la pubblica via Cornella è stata impropriamente modificata per la formazione di un accesso carraio. L'intervento, oltre che non preliminarmente autorizzato, NON è comunque sanabile in quanto lo spazio esterno alla proprietà è di fatto un posto auto di proprietà di terzi. detta area è identificata catastalmente al foglio 1 - mappale 1365 - subalterno 19.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cornella 17/a

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 22.04.2024
Ambito:	B - INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE - B2 - DI RECENTE ATTUAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	Art. PR 11 INSEDIAMENTI ESISTENTI DEL TESSUTO CONSOLIDATO B2 DI RECENTE ATTUAZIONE Ambiti

	<p>caratterizzati da costruzioni recenti con edifici di tipo prevalentemente condominiale e pluripiano, impianti di case a schiera, per lo più oggetto della recente espansione della Pianificazione attuativa o delle volumetrie definite del PRG, ambiti che non necessitano di adeguamenti funzionali. In tutti gli ambiti (B1 e B2), è di norma confermata, per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto di adozione del Piano delle Regole. Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall'art. 5, non potranno essere superati l'indice di edificabilità fondiaria (IF) e le altezze massime degli edifici, previste per le aree libere di cui al successivo articolo (rif. Ambiti B3a). Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 27, lettere a) - b) - c) - d) della LR 12/2005. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, gli stessi dovranno avvenire con le medesime possibilità volumetriche. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Pianificazione Attuativa. Le demolizioni e successive costruzioni, dovranno in ogni caso portare ad un miglioramento della viabilità, sia veicolare che pedonale, attraverso l'allargamento della sede stradale e/o la formazione di marciapiedi. Le distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade, potranno essere derogate, nel caso di pianificazione attuativa.</p>
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:	NON pertinenti
Rapporto di copertura:	NON pertinenti
Altezza massima ammessa:	NON pertinenti
Volume massimo ammesso:	NON pertinenti
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cornella 17/a

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 DOCFA AGGIORNAMENTO PER:

1) AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Regolarizzabili mediante: DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
DOCFA AGGIORNAMENTO	€ 436,00
Totale oneri: € 436,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Contro Immobiliare OMISSIS con sede in Bagnatica (Bg) .C.F. OMISSIS Favore OMISSIS nata a La Spezia il 16-01-1956 - codice fiscale OMISSIS dal 11/11/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Paolo MANGILI Notaio in Bergamo, in data 11/11/1994, ai nn. 71567; trascritto a Bergamo, in data 24/11/1994, ai nn. 34133/24951.

Titolare/Proprietario:

Contro OMISSIS nata a La Spezia il 16-01-1956, codice fiscale OMISSIS Favore OMISSIS nato in Pakistan il 12-04-1979 cod. fisc. OMISSIS dal 16/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Mario MISTRETTA Notaio in Bergamo, in data 16/11/2006, ai nn. 85904/28877; trascritto a Bergamo, in data 02/12/2006, ai nn. 77177/45971.

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 S. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Dott. Mario MISTRETTA Notaio in Bergamo in data 16/11/2006 ai nn. 85905/28878; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/12/2006 ai nn. 77178/18872; Importo ipoteca: € 300'000,00; Importo capitale: € 150'000,00; Note:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di Uff. Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 13/06/2025 ai nn. 3572 iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/2025 ai nn. 38212/27272.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1

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 - sub 8 ABITAZIONE piano T-1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montello (BG), via Cornella 17/a

I beni pignorati NON SONO gravati da censo, livello o uso civico e NON VI è stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 874,72 €

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: 3811,88 €

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 329,40**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE (SCALA)**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NON ACCERTATE**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 PRESENTI**Avvertenze ulteriori:** NON RISCOstrate**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano 1°	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
Balcone Ovest	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
Balcone Est	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
		90,00		76,50

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

IL BENE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:

1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;

2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Montello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024 - 30^a edizione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1'300,00.

12.3 Valutazione corpi:

A - sub 8 ABITAZIONE piano T-1. Abitazione di tipo civile [A2]

Montello (BG), via Cornella 17/a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.450,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano 1°	72,00	€ 1.300,00	€ 93.600,00
Balcone Ovest	1,25	€ 1.300,00	€ 1.625,00
Balcone Est	3,25	€ 1.300,00	€ 4.225,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.450,00
Valore Finale			€ 99.450,00
Valore corpo			€ 99.450,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - sub 8 ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	76,50	€ 99.450,00	€ 99.450,00

piano T-1

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.917,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.236,00
arrotondamento	€ -296,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 81.000,00
Valore diritto e quota	€ 81.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA DI REGISTRO

Allegati

- 1.
2. L1 - scheda catastale sub 8
3. C.E n. 1015 del 30-05-1990
4. Documentazione fotografica

Bergamo 16 maggio 2026

L'Esperto alla stima
Geom. Fulvio Agazzi