



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 298/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari
Codice fiscale: FRRLSN63T56B110Z
Studio in: Via Don Luigi Palazzolo 23/C - 24122 Bergamo
Telefono: 035210006
Fax: 338-8278137
Email: studio@a23c.com
Pec: alessandrafrancesca.ferrari@archiworldpec.it



Beni in **Bolgare (BG)**
Località/Frazione
Via S. Antonio n. 14

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-02-2025 alle 09:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari

Data nomina: 20-08-2025

Data giuramento: 28-08-2025

Data sopralluogo: 24-10-2025

Cronologia operazioni peritali: Ispezione ipotecaria: 02-09-2025 Sopralluogo per rilievo: 24-10-2025 alla presenza del Custode Accesso Atti: 22-10-2025



Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via S. Antonio n. 14****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 1021, subalterno --, indirizzo via San Antonio n. 14, piano T - 2 - 2, comune Bolgare, categoria A3, classe 1, consistenza 8, superficie 226 mq totale, rendita € 371,85Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 03/08/2011 pratica N. BG0356664 in atti dal 03/08/2011; Ristrutturazione del 18/10/2000 Pratica n. 103678 in atti; Costituzione del 31/12/1992 in atti dal 01/10/1998 L449/97 Recupero Arretrato (n.16268 1/1992).Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dato non riportato sull'Atto NotarileConfini: in un unico corpo - a nord con la via Sant'Antonio; a est con muri perimetrali; a sud con Cortile comune; a ovest con mapp. n 1020**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione fa parte di un fabbricato sito nel centro storico del Comune di Bolgare in Via Sant'Antonio n°14 e i cui lavori per la sua costruzione sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967. Più precisamente si tratta di una porzione immobiliare all'interno di un complesso di edifici di antica datazione ad uso di civile abitazione che si sviluppa su più piani (piano terra, primo piano e piano secondo/sottotetto) a cui si accede da un cortile. Una scala comune permette la distribuzione ai singoli piani. (...) Le aree scoperte pertinenziali alla porzione immobiliare, hanno una superficie inferiore ai 5000 mq (OMISSIS)

Caratteristiche zona: in centro storico normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Calcinate (3 km), ASST Azienda Ospedaliera Papa Giovanni XXIII (17 km), Scuola dell'Infanzia, Primaria, Secondaria (nel raggio di 10 minuti a piedi)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Romano di Lombardia - Bergamo.**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nochetto.**Attrazioni storiche:** Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus - linea D - nel raggio di 15 minuti a piedi - circa 1,5 km, Stazione di Chiuduno 8 minuti in auto - circa 3-5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile oggetto della presente procedura si trova nel Comune di Bolgare, in via Sant' Antonio n. 14, in una porzione di fabbricato priva di ascensore che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano sottotetto, serviti da una scala comune. Da un approfondimento della documentazione raccolta, ovvero dalla scheda catastale del 1992, dal progetto autorizzato con Concessione Edilizia Gratuita nel 1998 per la formazione di una scala di collegamento tra i piani terra e primo, e da quanto riportato OMISSIS, emerge che l'immobile era un'unica unità abitativa così composta: al piano terra due vani, wc, portico e tettoia; al piano primo, tre vani con loggia con ballatoio; al piano sottotetto tre soffitte con loggia.

Quanto sopra riportato risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo - Catasto Fabbricati di Bolgare al Foglio 14, mappale 1021, come segue:

- cat. A/3, cl. 1, piani T-1-2 consistenza vani 8 - RC 371,85 Euro.

Cortile comune censito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo - Catasto Fabbricati di Bolgare al Foglio 14, mappale 1023

Allo stato attuale la porzione dell'immobile oggetto della presente esecuzione è stata suddivisa in tre unità abitative distinte, in assenza di titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Bolgare e identificazioni specifiche catastali; e così composte:

- al piano terra tre vani, antibagno e bagno (c.a. 78 mq lordi) con portico (c.a. 8 mq lordi) e un porticato pertinenziale coperto da tettoia (c.a. 49 mq lordi);
- al piano primo tre vani, antibagno, bagno (c.a. 80 mq lordi) con loggia e ballatoio di pertinenza (c.a. 14 mq lordi);
- al piano secondo/ sottotetto, tre vani, antibagno, bagno (c.a. 78 mq lordi) con loggia di pertinenza (c.a. 7 mq lordi).

Superficie complessiva di circa mq **321,39**

E' posto al piano: piano terra- piano primo- piano sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: dato assente; ha un'altezza utile interna di circa m. varia: da mt 2.50 circa a 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 + piano sottotetto e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: all'appartamento posto al piano terra si accede attraverso un vialetto esterno; una porta non blindata si apre sulla cucina da cui si accede a un altro vano adibito a camera da letto/ soggiorno. Per posizionare il letto è stata ricavata una nicchia che occupa parte della cucina. Sul lato a est della stanza è presente una porta a soffietto che consente l'accesso alla scala che originariamente collegava il piano terra e il piano primo dell'unità immobiliare, ora utilizzata come deposito. Sempre nel secondo vano un'apertura permette l'accesso all' antibagno. Da qui si accede al bagno e, tramite un'altra apertura al terzo vano dell'abitazione utilizzato come camera. Quest'ultima è collegata, a sua volta, al vano cucina. Nel terzo vano (2a camera) una porta finestra con antoni si apre sul portico di pertinenza pavimentato in gres colore mattone. L'altezza interna varia da mt 2.80 c.a., nella cucina, a mt 2.77 c.a. (nella prima camera/salotto e nell'antibagno) ai mt 2.79 c.a. nella seconda camera. Si fa presente che il collegamento tra l'antibagno e il terzo vano presenta un gradino alto c.a. 10 cm.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato marrone con disegni floreali. Il rivestimento della zona cottura è in ceramica grigia e sul resto della pareti in ceramica marrone fino ad un'altezza di circa 1.70 mt. La pavimentazione del bagno è in piastrelle di gres porcellanato bianche e azzurre, tutte le pareti sono rivestite fino al soffitto in piastrelle di ceramica bianche e azzurre. Nell'antibagno è presente un lavabo posizionato su una parete rivestita in piastrelle di ceramica bianca e gialla; nel bagno sono presenti i sanitari con vasca.

Le finiture interne dell'appartamento sono in condizioni mediocri. La porta che separa la cucina dalla prima camera/soggiorno è a battente in legno tamburato colore marrone; un tendaggio separa la prima camera dall'antibagno; la porta che collega la cucina alla seconda camera è a battente in legno tamburato e la porta che da accesso all'antibagno è a soffietto color marrone, come la porta del bagno.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e con avvolgibili in materiale plastico. Le finestre della cucina e della prima camera sono dotate di una inferriata esterna. Le tinteggiature sono in condizioni mediocri. Il soffitto del bagno presenta tracce di umidità.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia (senza CURIT) e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico, risulta datato e senza certificazioni.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni scadenti.

Una tettoia in fibrocemento ricopre il porticato pertinenziale pavimentato con battuto di cemento, utilizzato come deposito e in cui è visibile il volume del vano scala in muratura di collegamento tra il piano terra e il primo.

All'appartamento posto al piano primo si accede attraverso un ballatoio pertinenziale; una porta non blindata si apre sulla cucina da cui si accede al secondo vano adibito a soggiorno. Sul lato a est della stanza l'accesso alla scala è stato tamponato. Sempre nel secondo vano, un'apertura consente l'accesso all'antibagno che si collega, a sua volta, al terzo vano utilizzato come camera e al bagno. Si fa presente che il secondo vano e l'antibagno sono collegati da un gradino alto c.a. 4 cm; il bagno è collegato all'antibagno con un gradino alto c.a. 7 cm. L'altezza interna varia da mt 2.55 c.a. (nella cucina e nel soggiorno) ad un'altezza di mt 2,84 c.a. nel bagno e di mt 2.94 c.a. nella camera.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato bianco. Il rivestimento della zona cottura è in ceramica color avorio fino ad un'altezza di circa 1.70 mt; la pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica bianca così come il rivestimento delle pareti, fino ad un'altezza di 2.00 mt. Nel bagno sono presenti i sanitari con vasca. Il ballatoio esterno presenta una pavimentazione in gres di colore mattone; ha il parapetto in ferro verniciato con altezza non regolamentare (90 cm) e la tettoia in fibrocemento.

Le finiture interne dell'appartamento sono in condizioni sufficienti. La porta che separa la cucina dal soggiorno è a soffietto color marrone, così come la porta che collega la camera all'antibagno. La porta del bagno è in legno tamburato verniciata bianca e vetro. Nel terzo vano una seconda porta in legno si apre sulla loggia di pertinenza pavimentata in gres di colore mattone.

I serramenti esterni dell'appartamento sono in legno con vetro camera. La finestra della cucina è in legno con vetro semplice e con avvolgibili in materiale plastico ed è dotata di inferriata. La finestra del bagno ha le persiane. Le tinteggiature sono in condizioni sufficienti. Il soffitto del bagno presenta tracce di umidità.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia (senza CURIT) e radiatori in alluminio. E' presente una stufa a pellet nel secondo vano (soggiorno) e il terzo vano (camera). L'impianto elettrico, sotto traccia, risulta datato e senza certificazioni.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni sufficienti.

All'appartamento posto al piano sottotetto si accede attraverso la scala comune e due gradini posizionati in corrispondenza dell'accesso. Una porta non blindata si apre sulla cucina da cui si entra in un disimpegno che da accesso ad un secondo vano adibito a camera/ soggiorno e ad un terzo vano utilizzato come camera. Entrando nel secondo vano un'apertura lo collega all'antibagno e al bagno. Questi ultimi due ambienti dell'abitazione così come il terzo vano si trovano su una quota differente rispetto alla quota del piano: sono presenti due gradini in corrispondenza delle rispettive aperture che vanno a compensare un dislivello di c.a. 55 cm.

L'altezza interna dell'appartamento varia dai mt 2,50 circa (nella cucina, nel disimpegno e nella prima camera) ad un'altezza di mt 2,80 circa (nell'antibagno, bagno e seconda camera).

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di gres porcellanato marrone con disegni floreali. Il rivestimento della zona cottura è in piastrelle di ceramica grigia fino ad un'altezza di 1.70 circa. La pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica bianche e azzurre così come il rivestimento delle pareti fino ad un'altezza di circa 2 mt. Nel bagno sono presenti i sanitari con vasca.

Le finiture interne dell'appartamento sono in condizioni scadenti. Le porte interne sono in legno tamburato di recupero e a soffietto in materiale plastico. Nel terzo vano una porta finestra si apre sulla loggia di pertinenza pavimentata in gres di colore mattone che presenta un parapetto in ferro con una altezza non regolamentare (86 cm).

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice con avvolgibili in materiale plastico. Le tinteggiature sono in condizioni mediocri. Il soffitto del bagno e dei vani presenta tracce di umidità.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia (dotato di CURIT) e radiatori in alluminio. E' presente una stufa a pellet nel secondo vano (camera/soggiorno). L'impianto elettrico presenta alcuni cavi a vista e risulta data-

to e senza certificazioni.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni scadenti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: scadenti Riferito limitatamente a: balcone pertinenziale di accesso al piano primo
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: Battente/battenti materiale: legno protezione: avvolgibili materiale protezione: plastica condizioni: scadenti Riferito limitatamente a: la finestra del bagno al piano primo ha le persiane
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scadenti
Infissi interni	tipologia: a soffietto materiale: PVC condizioni: scadenti
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: vialetto esterno, ballatoio, loggie
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: scadenti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: scadente
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da sostituire conformità: assente Riferito limitatamente a: in alcuni vani si presenta con cavi a vis
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori condizioni: scadenti conformità: assente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termo autonomo
Stato impianto	Caldaia (gas- metano)
Potenza nominale	dato assente
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato assente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	sono presenti delle stufe a pellet al piano primo e secondo.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
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



Facciata sud



Scala comune

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

PT_Vano 2°

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

P1_vano 2°

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

P2_vano 2°

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 9
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Numero pratica: 3100/98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia Gratuita

Per lavori: formazione nuova scala all'interno del porticato

Oggetto: demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 07/10/1998 al n. di prot. 4821

Rilascio in data 11/12/1998 al n. di prot. 4821

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 3553 del 14-11-1987

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Per lavori: edilizi: formazione di una porta, rifacimento impianto elettrico, sostituzione tubi fognatura, rappezzi agli intonaci

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 12/11/1987 al n. di prot. 3553

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via S. Antonio n. 14**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto al progetto depositato con Concessione Edilizia Gratuita prot. 4821/98; - si rileva lo spostamento della scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo e la suddivisione dell'immobile in 3 singole unità abitative. Segue elenco delle irregolarità per ogni piano - interventi edilizi al piano terra: nuovo tavolato del disimpegno; nuovo tavolato di divisione tra antibagno e bagno; nuove aperture di collegamento tra l'antibagno e la prima camera; spostamento della finestra del bagno. - interventi edilizi al piano primo: formazione di un bagno; nuovo tavolato di divisione tra l'antibagno e il bagno; nuove aperture di collegamento tra l'antibagno e la camera; tamponamento apertura di accesso alla scala di collegamento tra PT e p1 - interventi edilizi al piano secondo/sottotetto: nuovo tavolato del disimpegno; formazione di un bagno; nuovo tavolato di divisione tra l'antibagno e il bagno; nuove aperture di collegamento tra l'antibagno e le camere; nuova apertura di collegamento tra il disimpegno e la seconda camera.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria con Ripristino dello stato autorizzato dei locali

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica in sanatoria piano terra: - nuova posizione finestra del bagno; - nuova posizione porta del bagno; - nuova posizione scala di collegamento tra PT - P1 piano primo: - apertura porta della scala di collegamento tra PT e P1 Ripristino dei locali: vedi note conformità edilizia

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria	€ 500,00
Sanzione	€ 1.032,00
Opere murarie	€ 9.000,00
Totale oneri: € 10.532,00	

Note: - Il costo è relativo alla rimozione delle opere difformi ed è stato valutato in base ai prezzi di listino del Bollettino 2025. - Gli oneri previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate saranno da integrare con le spese tecniche e relativi oneri di legge del professionista incaricato per il deposito dell'Istanza di sanatoria e la realizzazione dei lavori.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Per procedere con il ripristino dello stato autorizzato dei locali destinati all'unità immobiliare, inteso come unico corpo e oggetto della presente valutazione, segue elenco delle opere murarie comprensivo di trasporto e smaltimento macerie, da effettuare in ogni piano: Piano terra: demolizioni tavolati del nuovo disimpegno con recupero della porta a soffietto; demolizione tavolato nel bagno; ripristino della porzione di tavolato del secondo vano con recupero porta; tamponamento dell'apertura tra camera e antibagno; ripristino dell'intonaco e tinteggiatura; ripristino delle pavimentazioni; smaltimento porta a soffietto. Piano primo: eliminazione del bagno esistente con smaltimento sanitari e demolizione vasca; demolizione nuovi tavolati; demolizione tamponamento

in corrispondenza della porta di accesso alla scala di collegamento tra il piano terra e piano primo; ripristino delle pavimentazioni; recupero di due porte a soffietto; smaltimento di una porta vetri. Piano secondo: eliminazione del bagno esistente con smaltimento sanitari e demolizione vasca; demolizione nuovi tavolati; recupero porta; tamponamento di due nuove aperture; ripristino intonaci e tinteggiatura; ripristino delle pavimentazioni; smaltimento delle porte a soffietto e delle porte.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via S. Antonio n. 14

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	PGT adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°1 in data 17/01/2024 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 17 in data 30/04/2024 Pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia n. 4 in data 22/01/2025 Piano delle Regole: BR_Ambito di recupero dei Nuclei storici A1_Edifici di antica datazione P.P. Perimetro delle zone soggette a Piano Attuativo Unitario TAV. 1 PR 0.3. Carta Unica del Piano delle Regole NTA_ART. III.3.2.1. - pagg. 54/59
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via S. Antonio n. 14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto al progetto autorizzato con Concessione Edilizia Gratuita prot. 4821/98; - mancanza della scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo; - differente posizione della finestra del bagno al piano terra; - differente posizione della porta del bagno al piano terra;

Regolarizzabili mediante: nuova scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: - nuova posizione finestra del bagno al piano terra; - nuova posizione della porta del bagno; - nuova posizione scala di collegamento PT e P1

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria	€ 70,00
Totale oneri: € 70,00	

Note: I costi previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate saranno da integrare con le spese tecniche e relativi oneri di legge del professionista incaricato della pratica DOCCA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il catasto non è conforme allo stato autorizzato e non è conforme allo stato rilevato (non autorizzato).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/1992 al 20/06/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/06/2007 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 contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 20/06/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 300000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Uff. Giud. Tribunale di Bergamo in data 18/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/07/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione



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: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bolgare (BG), Via S. Antonio n. 14

Beni pignorati non gravati da censo

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non pervenuto.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Dato non pervenuto poiché in assenza di un amministratore.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il dato non è stato riportato sull'Atto notarile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Si riporta quanto indicato nell'Atto di Compravendita Repertorio n° 38.290 / Raccolta n° 6.7904 del 20/06/2007 a firma del Notaio Baratteri Adriano: ART.8) Attestazione di prestazione energetica pur prevedendo l'obbligo on è stata allegata al presente atto poiché le parti dichiarano che la costruzione di quanto in oggetto è stata effettuata in forza di provvedimenti edilizi la cui richiesta risale a data anteriore all'8/0/2005 (...)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un immobile che si trova in condizioni scadenti pertanto è stato valutato adottando il valore minimo dei criteri stimativi derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nella Zona Centrale urbana (B2) del Comune di Bolgare, confrontati con i prezzi risultanti dall'indagine di mercato sui portali specializzati. La valutazione è stata eseguita considerando l'effettiva consistenza del bene autorizzato (il sottotetto è stato valutato come soffitta).



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione P T- P1	sup lorda di pavimento	162,33	1,00	162,33
Sottotetto P 2	sup lorda di pavimento	78,74	0,70	55,12
porticato PT	sup lorda di pavimento	49,58	0,10	4,96
portico PT	sup lorda di pavimento	8,72	0,25	2,18
loggia P 1 + ballatoio	sup lorda di pavimento	14,32	0,25	3,58
loggia P2	sup lorda di pavimento	7,70	0,25	1,93
		321,39		230,09

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Bolgare

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A3 - economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680 euro

Valore di mercato max (€/mq): 850 euro

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Note: Gli appartamenti al piano terra e piano secondo sono occupati con un contratto di locazione regolarmente registrato a Bergamo come riportato sul verbale di accesso del Custode nominato dal Tribunale di Bergamo (31/10/2025) Per l'appartamento del piano primo, occupato senza titolo, si prenda come riferimento l'Istanza presentata dal Custode in data 24/11/2025 al GE con richiesta di versamento di un canone mensile dal 1/11/2025 da parte dell'attuale locatario.

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

OMI e i valori immobiliari consultabili su portali specializzati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bolgare;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Bolgare;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): ---;

Altre fonti di informazione: ---.

12.3 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]****Bolgare (BG), Via S. Antonio n. 14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 156.468,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P T- P1	162,33	€ 680,00	€ 110.384,40
Sottotetto P 2	55,12	€ 680,00	€ 37.481,60
porticato PT	4,96	€ 680,00	€ 3.372,80
portico PT	2,18	€ 680,00	€ 1.482,40
loggia P 1 + ballatoio	3,58	€ 680,00	€ 2.434,40
loggia P2	1,93	€ 680,00	€ 1.312,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 156.468,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 156.468,00
Valore corpo			€ 156.468,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 156.468,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 156.468,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	230,09	€ 156.468,00	€ 156.468,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.602,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 145.866,00

Valore diritto e quota

€ 145.866,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 145.866,00



Allegati

LOTTO 001 - Comune di Bolgare

ALLEGATO 1: Estratto dal PGT - Piano delle Regole + Legenda + Estratto NTA

ALLEGATO 2: Catasto: Scheda Abitazione

ALLEGATO 3: Pratiche edilizie

ALLEGATO 4: Certificazione notarile sostitutiva

ALLEGATO 5: Copia Estratto di Matrimonio

ALLEGATO 6: Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

14-12-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Alessandra Francesca Ferrari

