



Beni in **Villa D'adda (BG)**  
Località/Frazione  
Via San Martirio,5

## INDICE

### Lotto: 001 - Villa Unifamiliare, Campo giuoco, piscina, autorimessa

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

**INFORMAZIONI PROCEDURA****Giudice:** Dott. LUCA VERZENI**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-04-2026 alle 9:45**Creditore Procedente:** OMISSIS**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS**Esecutato:** OMISSIS**Creditore Interventuto:****Legale Creditore Interventuto:** Avv. OMISSIS**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Arch. Lorenza Marcella Berto**Data nomina:** 11-09-2024**Data giuramento:** 16-09-2024**Data sopralluogo:** 25-10-2024

**Cronologia operazioni peritali:** L'esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha di fatto iniziato le numerose operazioni peritali nel mese di Settembre 2024 ed hanno avuto il seguente calendario: In data 16 Settembre 2024, l'Esperto prestava giuramento, in seguito scaricava dal sito del Tribunale di Bergamo i documenti in atti, per esaminarli ai sensi dell'art. 567 CPC; In data 17/09/2024 si provvedeva ad ottenere visure e schede catastali ; in data 25 Ottobre mi recavo presso gli immobili sottoposti ad esecuzione alla presenza del Custode, in quella data le operazioni peritali si svolgevano regolarmente alla presenza dell'esecutato senza alcun impedimento; in data 19 Settembre presentavo richiesta di accesso agli atti al Comune di Villa d'Adda ; in data 27 Settembre 2024 mi recavo una prima volta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villa D'Adda effettuando le ricerche relative alla regolarità urbanistica ed edilizia. Tornavo una seconda volta il 17/12/2024 per completare la verifica della conformità edilizia ed urbanistica e provvedere al ritiro del CDU relativo ai terreni ora non più oggetto di esecuzione ; il 27/09 e 17/12 la documentazione mi veniva consegnata, verificavo la documentazione per la regolarità urbanistica con presa visione e copia atti messi a disposizione. In data 07/10/2024 presentavo richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Villa d'Adda di Certificato di residenza degli occupanti l'immobile . Il 17/10/2024 mi veniva consegnato dall'addetto dell'ufficio anagrafe . Si effettuava richiesta al Comune di Villa d'Adda del certificato di Matrimonio che veniva consegnato in data 17/10/2024. A seguito delle problematiche sorte in merito all'individuazione dei terreni oggetto di confisca a seguito di sentenza nr. 2933/11 del 14/14/2011 veniva presentata istanza all'ill.mo sig. Giudice in data 02/10/2024, in data 04/11/2024, in data 18/12/2024 ed in data 20/12/2024. In data 27/12/2024 ill.mo sig. Giudice invitava il Perito a soprassedere sino all'udienza del 27/01/2026 in cui si comunicava al Perito di consegnare la sua perizia relativa al solo immobile residenziale indicando il termine di consegna in data 16/03/2026

Beni in **Villa D'adda (BG)**  
Via San Martirio,5

## **Lotto: 001 - Villa Unifamiliare, Campo giuoco, piscina, autorimessa**

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

**Identificativo corpo: Villa Singola, Campo Giuoco, Piscina, autorimessa.**

**Abitazione in ville [A8] sito in Villa D'adda (BG) CAP: 24030, Via San martirio,5**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 5, particella 6376, subalterno 1, scheda catastale presente, indirizzo via San Martirio,5, piano T-S1, comune Villa D'Adda, categoria A/8, classe U, consistenza 18,5 VANI, superficie 615, rendita € 3678,46

Derivante da: Costituzione del 24/06/2013 Pratica n. BG0113989 in atti dal 24/06/2013 Costituzione (n. 1870.1/2013)

Confini: A Nord mapp. 2714, 2715, 2872 ad est Via San Martirio, A Sud Via Zappello, ad Ovest mapp. 5579 e mapp. 5542

Note: E' stata stipulata scrittura privata di vincolo immobiliare dal Notaio \_\_\_\_\_ Notaio in Calusco tra la Sig.ra \_\_\_\_\_ ed il Sig. \_\_\_\_\_ il 14/12/1979 rep.20515 e registrata a Ponte San Pietro il 27/12/1979 al nr.1481, su richiesta del Comune di Villa d'Adda di impegnativa volumetrica sull'area di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ mapp. 2717 (indicata con tratteggio verde) indicata sull'estratto di mappa allegato, con vincolo di edificabilità che potrà diminuire qualora i futuri strumenti urbanistici diminuiscano i limiti di edificabilità nella zona in cui sono posti i terreni.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 5, particella 6376, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo Via San Martirio,5, piano S1, comune Villa D'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 34, superficie mq. 39, rendita € 63,21

Derivante da: Costituzione del 24/06/2013 Pratica n. BG0113989 in atti dal 24/06/2013 Costituzione (n. 1870.1/2013)

Confini: Nord Corte, est sub. 1, sud. Sub. 1 , ovest corte

Note: E' stata stipulata scrittura privata di vincolo immobiliare dal Notaio Attilio Nossa Notaio in Calusco tra la Sig.ra \_\_\_\_\_ ed il Sig. \_\_\_\_\_ il 14/12/1979 rep.20515 e registrata a Ponte San Pietro il 27/12/1979 al nr.1481, su richiesta del Comune di Villa d'Adda di impegnativa volumetrica sull'area di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ i mapp. 2717 (indicata con tratteggio verde) indicata sull'estratto di mappa allegato, con vincolo di edificabilità che potrà diminuire qualora i futuri strumenti urbanistici diminuiscano i limiti di edificabilità nella zona in cui sono posti i terreni.

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

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** SCUOLA DELL'INFANZIA (sufficiente), Scuola Primaria (sufficiente), Scuola Secondaria di primo grado (sufficiente), Scuola secondaria di secondo grado (presso il Comune di Merate), Farmacia (sufficiente), Negozi di prima necessità (presenti), Ufficio postale (presente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Inbersago, Carvico, Calusco D'Adda, Robbiate, Pontida, Brivio, Calco.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Adda Nord.

**Attrazioni storiche:** chiesa di Santa Margherita di Catello, La Torre del Borgo , Traghetto Leonardesco.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus linea A- BERGAMO-VILLA D'ADDA 400 MT, Linea Bergamo-Milano via Carnate stazione Calusco KM. 4, Da Calusco d'Adda (4 km) linea A20 Villa d'Adda-Ca 4KM., Aeroporto internazionale di Orio al Serio (23 km) 23 KM., A4 Milano-Venezia uscita Capriate San Gervasio (14 14 KM.

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in ville [A8]** di cui al corpo **Villa Singola, Campo Giuoco, Piscina, autorimessa**

L'immobile è stato realizzato nella prima metà degli anni sessanta del secolo scorso, in seguito è stato oggetto di interventi per la realizzazione di piscina esterna e campo da giuoco. L'immobile è un'ampia villa situata in prossimità del centro cittadino e si trova all'interno di un ampio parco di circa tremila metri quadrati. La villa si sviluppa su tre piani : al piano interrato abbiamo un'ampia cantina utilizzata quale dispensa, al piano seminterrato oltre a numerosi locali destinati a servizio dell'abitazione : stileria, bagno, spogliatoio, taverna, ripostiglio, locale caldaia ed ampia autorimessa, abbiamo l'ampia cucina, sala pranzo, l'ingresso , la scala principale ed una scala di servizio che collegano al piano rialzato. Il piano rialzato è composto da: ampio disimpegno da cui si accede all'ampio salone ed a due aree dove troviamo a nord quattro stanze e due bagni mentre l'ala a sud tre stanze ed un bagno, completano il piano un balcone con affaccio ad ovest. L'ampio parco circonda la villa e sul fronte ovest troviamo la piscina ed il campo da giuoco con a servizio strutture in legno. Il parco è piantumato e molto curato. L'ingresso pedonale e carraio avviene dalla via San Martirio con ingressi indipendenti grazie a cancello con apertura automatica. I camminamenti esterni sono in cubetti porfido, E' presente un cancellino pedonale che fa accedere alla proprietà della Figlia dell'esecutato autorizzato da scrittura privata tra le parti. Le facciate sono rivestite in mattoni a faccia vista con parti in cemento armato a vista martellinato. La copertura è piana e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per eliminare le infiltrazioni presenti. Le aperture esterne sono in alluminio con doppio vetro con oscuranti in lamelle alla veneziana. La porta di ingresso è anch'essa in alluminio mentre i serramenti della taverna e della cantina sono in legno con doppio vetro senza chiusure esterne. Il complesso è recintato. Soglie avanzanti e contorni finestre sono in pietra. L'immobile pur se datato, mantiene lo stato di villa di lusso.

Superficie complessiva di circa mq **3.652,69**

E' posto al piano: Rialzato-seminterrato-interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile complessivamente è in uno stato che necessita manutenzione, lo stato delle finiture rivelano l'età dell'immobile. I materiali sono di qualità "signorile" nelle finiture dei pavimenti, serramenti, impianti. Le porte interne sono tamburate, i serramenti sono in alluminio con doppio vetro, la porta d'ingresso è in alluminio. L'impianto termico ed acqua calda sanitaria è termoautonomo . Il riscaldamento ha terminali in termosifoni . Dall'ingresso si accede al soggiorno, la cucina è posizio-

nata in un unico locale dedicato, e si trova al piano rialzato, con accesso all'ampia sala da pranzo da cui si accede ad una scala di servizio che conduce al piano inferiore ed all'ingresso principale. Dalla cucina si accede al giardino posto sul retro dell'abitazione di ampie dimensioni dotato di piscina e campo da gioco; al piano seminterrato abbiamo un'ampia sala giochi, un locale multiuso, poi un bagno di buone dimensioni, la stileria, un ripostiglio, un locale spogliatoio una stanza due cantine, la taverna. L'ingresso da sulla scala principale che conduce al piano superiore dove troviamo un ampio salone sette stanze tre bagni e tre disimpegni. L'interno della villa ha necessità di interventi di manutenzione in quanto risalenti alla costruzione della stessa. I pavimenti sono in marmo per lo più nella "padronale" al piano seminterrato sono in ceramica nella zona notte sono in parquet rovere chiaro, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica. La scala interna che collega il piano seminterrato al piano rialzato è rivestita in marmo rosso, mentre la scala di servizio è rivestita in marmo botticino. L'immobile oggetto di esecuzione è dotato di ampia autorimessa a cui si accede dall'ingresso principale attraverso un disimpegno.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole canadesi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosta</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: zona giorno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: zona notte e stanze da letto
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>split</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> Riferito limitatamente a: solo in alcune stanze
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>RISCALDAMENTO A PAVIMENTO</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

conformità: **da collaudare**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



vista da via san Martirio



Soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



cucina piano rialzato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



una stanza da letto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



bagno stanza da letto



### 3. PRATICHE EDILIZIE



**Numero pratica: 139**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/02/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 10/03/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/01/1967 al n. di prot.



**Numero pratica: 20/93**

Intestazione: OMISSIS

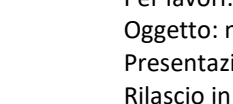
Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE PISCINA USO PRIVATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/03/1993 al n. di prot. 1053

Rilascio in data 02/11/1993 al n. di prot. 1487/93



**Numero pratica: 32/97**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: FORMAZIONE VANO CALDAIA E RELATIVI ACCESSORI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/03/1997 al n. di prot. 2559



#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Villa Singola, Campo Giuoco, Piscina, autorimessa.**

**Abitazione in ville [A8] sito in Villa D'adda (BG) CAP: 24030, Via San martirio,5**



Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano difformità nella distribuzione interna degli spazi sia al piano seminterrato che rialzato. Al piano rialzato si rileva anche la non realizzazione di una porta finestra nel locale "studio". Si rileva inoltre al piano interrato la realizzazione di un locale Taverna e di due locali destinati a cantina.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria art. 36

Descrizione delle opere da aggiornare: Si rilevano difformità nella distribuzione interna degli spazi sia al piano seminterrato che rialzato. Al piano rialzato si rileva anche la non realizzazione di una porta finestra nel locale "studio". Si rileva inoltre al piano interrato la realizzazione di un locale Taverna e di due locali destinati a cantina.

Oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA	€ 12.000,00
<b>Totale oneri: € 12.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si rileva che all'art. 40 del Piano delle Regole- Variante 1 al PGT si prevede quanto segue: "Fatta salva l'eventuale necessità di regolarizzazione amministrativa gli edifici e le loro parti realizzati prima dell'8 agosto 1067 sono, ai fini urbanistici, considerati conformi al presente PGT."....

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Villa Singola, Campo Giuoco, Piscina, autorimessa.**

**Abitazione in ville [A8] sito in Villa D'adda (BG) CAP: 24030, Via San martirio,5**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.n. 1 del 05.01.13
Zona omogenea:	R2 Residenziale Esistente
Norme tecniche di attuazione:	13. Zone R2 ed R3: residenziali esistenti Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R2 ed R3. In tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso di dette zone è residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore parametri edificatori di zona. Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori: Df SLP zona R2 0,35 mq/mq SLP zona R3 0,25 mq/mq R 35% H m 9,50 nella zona R2 m 8,00 nella zona R3 Nelle zone R2 ed R3 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 19 del Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sopra indicati sono elevabili fino al 10%.
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:	0,35 MQ/MQ
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,50 MT.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 19 del Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df)

	sopra indicati sono elevabili fino al 10%.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	E' stato registrato Vincolo immobiliare tra Biffi Rossana e Biffi Pietro in data 14/12/1979 dal Notaio Attilio Nossa Rep. nr.20515 registrato a Ponte San Pietro IL 27/12/1979 NR.1481 a favore del Comune di Villa d'Adda. Il vincolo di edificabilità è inteso proporzionalmente ed automaticamente diminuito qualora gli strumenti vigenti abbiano in futuro a ridurre i limiti di edificabilità della zona in cui sono posti i terreni. Questo a seguito di progetto per la realizzazione di villa unifamiliare sul terreno della Sig.ra Biffi mapp. 2872 confinante con il suo lato a nord con il lato sud del mapp.2717 di proprietà del Sig. Biffi Pietro per una striscia di terreno indicato nell'elaborato grafico allegato.

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Villa Singola, Campo Giuoco, Piscina, autorimessa.**

**Abitazione in ville [A8] sito in Villa D'adda (BG) CAP: 24030, Via San martirio,5**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità dei tavolati interni dei due piani oltre alla chiusura di finestra locale studio al piano rialzato ed apertura finestra stanza da letto. Al piano interrato (cantina) non è rappresentata finestra. Il nuovo locale caldaia presenta difformità nella dimensione della finestra che fronteggia il seminterrato .

Regolarizzabili mediante: Variazione scheda catastale tramite presentazione Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Difformità dei tavolati interni dei due piani oltre alla chiusura di finestra locale studio al piano rialzato ed apertura finestra stanza da letto. Al piano interrato (cantina) non è rappresentata finestra. Il nuovo locale caldaia presenta difformità nella dimensione della finestra che fronteggia il seminterrato .

Note: Il perito provvede, come da incarico, ad aggiornare la scheda catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il perito provvede all'aggiornamento della scheda catastale presentando Docfa.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi .** In forza di Costruzione edificio civile su mappale 850 comune di Villa D'Adda.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000,00; Importo capitale: € 400000,00; Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 28/04/2023 al nr. 4450 di restrizione di beni - in data 17/07/2024 al nr. 4729 di restrizione dei beni.

### **- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto del Tribunale di Bergamo a favore di contro ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/01/2015 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/12/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 276.644,69.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale di Bergamo del 26/02/2016 repertorio 2434 a favore di Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio-società Cooperativa a carico di (C.F. ) ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2016 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Tribunale di Bergamo iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa Singola, Campo Giuoco, Piscina, autorimessa

**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:** Villa Singola, Campo Giuoco, Piscina, autorimessa  
**Abitazione in ville [A8] sito in , Via San martirio,5**

**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 insolte alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**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:** 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:** Villa Singola, Campo Giuoco, Piscina, autorimessa

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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 inutilizzabili, piscina e campo da giuoco ci si è riferiti alla UNI 10750 del 2005, D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
villa	sup lorda di pavimento	548,82	1,00	548,82
balcone	sup lorda di pavimento	15,82	0,33	5,22
cantina	sup lorda di pavimento	108,88	0,50	54,44
giardino	sup lorda di pavimento	548,82	0,10	54,88
giardino eccedente superficie villa	sup lorda di pavimento	1.786,37	0,02	35,73
piscina	sup lorda di pavimento	68,70	0,25	17,18
campo giuico	sup lorda di pavimento	558,60	0,05	27,93
terrazzo	sup lorda di pavimento	16,68	0,25	4,17
		<b>3.652,69</b>		<b>748,37</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

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

#### Accessori:

Villa Singola, Campo Giuoco, Piscina, autorimessa  
1. Box

Posto al piano seminterrato  
Sviluppa una superficie complessiva di 41.50 mq  
Valore a corpo: € **24900**

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in un unico lotto

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Villa D'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ambient-T, Castelletti Case, Tecnocasa, Gabetti, A Casa Tua, Italy Sotheby's International Realty - Milan, Studio Casa, PC Immobiliare Case, Lionard Luxury Real Estate, Viren Immobiliare, Casa Feltri, Centro Immobiliare Vimercate s.n.c., Remax;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A Gennaio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.152 al metro quadro, con una diminuzione del 4,16% rispetto a Gennaio 2025 (1.202 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Villa d'Adda ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di € 1.289 al metro quadro.. Per le ville e i villini, il valore scende a una media di 1.062 €/m<sup>2</sup>, mentre per le abitazioni civili si attesta intorno a 1.022 €/m<sup>2</sup>;

Altre fonti di informazione: immobiliare.it; il borsino immobiliare; idealista.it; Listino prezzi degli immobili Bergamo e provincia, Osservatorio immobiliare Tecnocasa..

**12.3 Valutazione corpi:**

**Villa Singola, Campo Giuoco, Piscina, autorimessa. Abitazione in ville [A8] con annesso Box Villa D'adda (BG), Via San Martirio,5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 636.114,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
villa	548,82	€ 850,00	€ 466.497,00
balcone	5,22	€ 850,00	€ 4.437,00
cantina	54,44	€ 850,00	€ 46.274,00
giardino	54,88	€ 850,00	€ 46.648,00
giardino eccedente superficie villa	35,73	€ 850,00	€ 30.370,50
piscina	17,18	€ 850,00	€ 14.603,00

campo giuico	27,93	€ 850,00	€ 23.740,50
terrazzo	4,17	€ 850,00	€ 3.544,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 636.114,50
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 636.114,50</b>
Valore corpo			€ 636.114,50
Valore accessori			€ 24.900,00
Valore complessivo intero			€ 661.014,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 661.014,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villa Singola, Campo Giuoco, Piscina, autorimessa	Abitazione in ville [A8] con annesso Box	748,37	€ 661.014,50	€ 661.014,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 99.152,18

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 12.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 549.862,52

Valore diritto e quota

€ 549.862,52

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

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

€ 549.862,52

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Regime fiscale della vendita Vendita di fabbricati abitativi da impresa di costruzione con agevolazione prima casa , acquisto costruito da oltre cinque anni IVA 4%. Il regime di reverse charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di Partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA. Per vendite effettuate entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione si dovrà corrispondere l'IVA al 10% per la cessione di fabbricato anche in corso di costruzione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1,A/8, e A/9; L'edificio è realizzato da più di cinque anni.

**Allegati**

- 01. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 02. PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
- 03. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 04. STRALCIO PGT
- 05. DIFFORMITA'
- 06. VARIAZIONE CATASTALE

04-03-2026

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lorenza Marcella Berto**

