

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 390/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



Cologne al Serio



Arcene

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli
Codice fiscale: CSLNMR66P54A794S
Partita IVA: 02209410162
Studio in: via Suardi 47 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 270954
Fax: 347 4561828
Email: annamariacasilli@libero.it
Pec: annamariacasilli@archiworldpec.it

INDICE

Lotto: 001

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

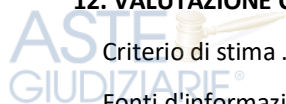
Beni in Arcene (BG)
Località/Frazione
via Don Minzoni

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
Corpo: Tettoia.....	15
Corpo: Terreni.....	15
2. DESCRIZIONE	16
DESCRIZIONE GENERALE	16
Corpo: Tettoia.....	16
Corpo: Terreni.....	19
3. PRATICHE EDILIZIE	20
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	21
Corpo: Tettoia.....	21
Corpo: Terreni.....	21
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	21
Corpo: Tettoia.....	21
Corpo: Terreni.....	21
5. CONFORMITÀ CATASTALE	21
Corpo: Tettoia.....	21
Corpo: Terreni.....	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	22
Corpo: Tettoia.....	22
Corpo: Terreni.....	22
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	22
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	23
Corpo: Tettoia.....	23
Corpo: Terreni.....	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: Tettoia.....	23
Corpo: Terreni.....	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	25
Corpo: Tettoia.....	25
Corpo: Terreni.....	25

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25
Criterio di stima	25
Fonti d'informazione.....	25
Valutazione corpi	26
Adegamenti e correzioni della stima.....	26
Prezzo base d'asta del lotto.....	27



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2025 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli

Data nomina: 01-10-2025

Data giuramento: 03-10-2025

Data sopralluogo: 23-10-2025

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico la sottoscritta Arch. Annamaria Casilli ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- accesso al sito internet del Comune di Arcene per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- accesso al sito internet del Comune di Cologno al Serio per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- In data 16/10/2025 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo attraverso il servizio SIS-TER;
- In data 23/10/2025 ha effettuato, in presenza del custode, il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima siti nel Comune di Cologno al Serio, effettuando i rilievi fotografici di rito;
- In data 24/10/2025 e il 28/10/2025 ha eseguito le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo;
- In data 31/10/2025 ha effettuato, in presenza del custode, il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima siti nel Comune di Arcene, effettuando i rilievi fotografici di rito;
- In data 04/11/2025 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Arcene (Bg); - In data 04/11/2025 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Cologno al Serio (Bg - In data 13/11/2025 ha eseguito, le verifiche della regolarità edilizia delle unità pignorate, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità visionando la documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune Arcene
- In data 25/11/2025 ha eseguito, le verifiche della regolarità edilizia delle unità pignorate, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità visionando la documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune Cologno Al Serio, non trovando alcuna pratica.
- In data 02/12/2025 ha presentato richiesta di CDU presso il Comune di Arcene (Bg), ricevuto il 11/12/2025;
- in data 09/12/2025 ha fatto richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Arcene del certificato di residenza dell'esecutata, ricevuti il 11/12/2025.

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Dante Alighieri, 15****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni (ALLEGATO 5: certificati residenza e matrimonio)

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Intestato OMISSIS proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 24, particella 240, subalterno 709, indirizzo via Dante Alighieri, 15, piano T, comune Cologno al Serio, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5, superficie 72 mq, rendita € 244,03Derivante da: DIVISIONE del 13/06/2011 Pratica n. BG0216303 in atti dal 13/06/2011 DIVISIONE (n. 33156.1/2011). DERIVANTE DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2012 Pratica n. BG0159061 in atti dal 13/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18252.1/2012) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).DERIVANTE DA: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/06/2011, prot. n. BG0216303Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Compresa la proporzionale comproprietà dei corpi e servizi condominiali comuni per legge e derivanti dall'uso e dallo stato dei luoghi e per destinazione del costruttoreConfini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:

Appartamento al piano terra da nord in senso orario: appartamento altra proprietà, cortile comune, appartamento altra proprietà, via Alighieri

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

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

L'unità immobiliare pignorata è situata all'interno di un edificio a corte di tre piani fuori terra, ubicato in via Marconi 24 angolo via Dante Alighieri 15 nel comune di Cologno al Serio. L'immobile si trova in una zona centrale a prevalente destinazione residenziale. L'area circostante è caratterizzata da una buona viabilità e offre adeguate possibilità di parcheggio. Cologno al Serio è un comune della provincia di Bergamo, in Lombardia, situato circa 20 km a sud-est del capoluogo, nella pianura della Bassa Bergamasca. Il paese vanta origini antiche, risalenti all'epoca romana, ed è noto per il suo centro storico ben conservato, racchiuso da mura medievali. Tra i principali punti di interesse spiccano il castello visconteo, le chiese storiche e le antiche porte d'accesso al borgo. L'unità oggetto di pignoramento si trova all'interno del perimetro murario storico ed è accessibile direttamente da una delle porte del borgo. La zona è completamente urbanizzata, con tutti i principali servizi — tra cui il Municipio, le scuole, la chiesa parrocchiale, l'ufficio postale, le agenzie bancarie e numerose attività commerciali di vicinato — facilmente raggiungibili a piedi, data la posizione centrale dell'immobile (Allegato 4: Documentazione fotografica)

Caratteristiche zona: centrale 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: CENTRI COMMERCIALI , OSPEDALE DI TREVIGLIO, TUTTI I SERVIZI PER LA COMUNITA'

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Cologno al Serio.

Attrazioni storiche: La Rocca.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA TREVIGLIO 13 km circa, AUTOSTRADA A4 casello Capriate 16 km circa, AEROPORTO IL CARAVAGGIO DI ORIO AL SERIO 13 km circa, PULLMAN LINEA M 450 m circa

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'edificio in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato in via Marconi n. 24, angolo via Alighieri n. 15, nel Comune di Cologno al Serio, all'interno di una corte chiusa, tipica delle strutture a corte lombarde. Il complesso edilizio presenta caratteristiche costruttive tradizionali, riconducibili a un impianto di antica formazione, presumibilmente risalente ai primi decenni del Novecento o a epoca precedente, e si sviluppa in più corpi di fabbrica disposti attorno allo spazio cortilizio comune. Dal punto di vista costruttivo, l'edificio conserva elementi tipici della tecnologia edilizia tradizionale.

L'appartamento pignorato è situato al piano terra ed è accessibile direttamente dalla corte interna, tramite androne d'ingresso, mediante una porta in metallo e vetro. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta in fase di sistemazione. Sono presenti diverse tipologie di pavimentazione, in ceramica e SPC. Il bagno non è attualmente utilizzabile, in quanto risulta dotato solo di alcuni elementi sanitari parzialmente installati. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, completi di tapparelle in PVC.

L'unità immobiliare è dotata delle principali reti impiantistiche, che risultano tuttavia non funzionanti, ad eccezione dell'impianto elettrico. Non è presente la caldaia per il riscaldamento, mentre sono installati alcuni radiatori in ghisa (ALLEGATO 4 – Documentazione fotografica)

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio che ospita l'unità oggetto di valutazione si presenta in condizioni complessivamente mediocri. Si tratta di una costruzione che riflette le caratteristiche tipiche dell'epoca in cui è stata realizzata, con evidenti segni di mancato intervento di manutenzione straordinaria, tanto nelle aree comuni quanto in quelle private. L'unità immobiliare per quanto è stato possibile osservare risulta in uno stato di conservazione e manutenzione mediocri ed in fase di sistemazione interna (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	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



Soggiorno-cucina



Camera



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Ante '67

NOTE: L'edificio in cui si trova l'unità pignorata è stato realizzato prima del 1967. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cologno al Serio non sono emerse pratiche edilizie relative al bene in oggetto.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Dante Alighieri, 15

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare si trova in fase di sistemazione, eseguita in modo personale e non ultimata. Sono stati riscontrati la demolizione parziale di un tavolato tra cucina e soggiorno e la chiusura di due aperture. Inoltre, è stato realizzato un disimpegno d'ingresso. Il bagno risulta incompleto, in quanto alcuni elementi non sono stati fissati. Gli impianti risultano ancora da definire. Pertanto, ai sensi dell'articolo 9-bis del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001), al fine di definire lo stato legittimo dell'immobile pignorato, realizzato anteriormente all'obbligo dei titoli abilitativi edilizi, lo stesso dovrà essere confrontato con la scheda catastale e con altra documentazione disponibile, anche di natura fotografica, relativa alla corte in cui è inserito.

Regolarizzabili mediante: Regularizzabili mediante: Una pratica Edilizia in sanatoria con il pagamento di una sanzione in base all'art. 34-37 del DPR 380 e in seguito presentare la SCA (segnalazione certificata agibilità).

Descrizione delle opere da aggiornare: Bisognerà predisporre la pratica edilizia in sanatoria conformando i progetti allo stato attuale rilevato. Solo dopo si dovrà aggiornare anche la scheda catastale.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica Edilizia in sanatoria, richiesta di agibilità e scheda catastale	€ 4.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: A seguito di accesso agli atti presso il comune di Cologno al Serio, non sono stati reperiti documenti comprovanti la realizzazione dell'immobile (concessioni, Licenze, ecc.) né la regolarità interna; si prenderà come riferimento la scheda catastale del 2011, ultima modifica del bene. Dalla dichiarazione del marito dell'esecutata l'unità è in fase di sistemazione interna.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Dante Alighieri, 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 12/04/2013, variante Approvazione: delibera n°48 del 30/10/2020
Zona omogenea:	Centro storico (ALLEGATO 1: Estratto PGT e NTA)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Piano delle Regole</p> <ul style="list-style-type: none"> • Azzonamento <ul style="list-style-type: none"> - Nuclei storici (76.3%) <ul style="list-style-type: none"> ○ NTA - Piano delle Regole - Art 25 - Viabilità esistente (23.7%) <ul style="list-style-type: none"> ○ NTA - Piano dei Servizi - Sez 1.4 ○ NTA - Piano dei Servizi - Articolo ps17 ○ NTA - Piano dei Servizi - Articolo ps18 ○ NTA - Piano dei Servizi - Articolo ps20 • Ambiti di rigenerazione <ul style="list-style-type: none"> - Ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale - Art. 8 comma 2 lettera e quinquies della lr 12/2005 (100%) <ul style="list-style-type: none"> ○ NTA - Schede di ambito - Art. 3 • Fattibilità geologica <ul style="list-style-type: none"> - Classe 3c1 - 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni (100%) <ul style="list-style-type: none"> ○ NTA - Piano delle Regole - Art 53 • Pericolosità sismica <ul style="list-style-type: none"> - Classe di pericolosità sismica - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi (100%) • Interventi nel centro storico <ul style="list-style-type: none"> - Edifici di nuova edificazione su vecchio impianto - porzione b, grado 5 (53.5%) - Edifici di nuova edificazione su vecchio impianto - porzione c, grado 5 (1.2%) - Edifici o parti di edifici compromessi da alterazioni o degrado nei quali sono presenti tracce dell'impianto tipologico originario - porzione i, grado 5 (0.7%) - Edifici o parti di edifici di interesse architettonico e/o ambientale in situazione di sostanziale conservazione dei caratteri originari - porzione a, grado 4 (0.4%) • Centro storico <ul style="list-style-type: none"> - NTA - Piano delle Regole - Art 25 • Unità di rilevamento <ul style="list-style-type: none"> - Unità di rilevamento - numero 99 (79%) • Grado di intervento sulle facciate GRADO 2 - rifacimento con ripristino elementi compositivi originari (21.1%)

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Dante Alighieri, 15**

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

Note: La scheda catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione della demolizione di una porzione di tavolato divisorio tra il soggiorno e la cucina, nonché della chiusura di due aperture e della realizzazione di una nuova apertura. Dalla dichiarazione del marito dell'esecutata risulta che l'unità immobiliare è attualmente in fase di sistemazione interna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/2011 al 12/07/2001. In forza di atto donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si Segnala RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/06/2008 - RIUN. USUFR. MORTE DI OMISSIS Voltura n. 33391.1/2008 - Pratica n. BG0345802 in atti dal 17/10/2008

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/11/1989 al 12/07/2001. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Non risulta accettazione di eredità

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca per concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 28/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/07/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 79.200; Importo capitale: € 44.000; Note: Gravante su NCEU Cologno al Serio, Foglio 24, Particella 240, Subalterno 709, durata 15 anni per 180 rate.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca cessione di ipoteca annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/01/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 58.631,38; Importo capitale: € 29.314,69; Note: Gravante su NCEU Arcene, Foglio 2, Particella 2608 e NCEU Cologno al Serio, Foglio 24, Particella 240, Subalterno 709. .

- Iscrizione di ipoteca:

Decreto ingiuntivo annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 03/03/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.296,19; Importo capitale: € 5.319,77; Note: Gravante su NCEU Arcene, Foglio 2, Particella 2608 e NCEU Cologno al Serio, Foglio 24, Particella 240, Subalterno 709.

- Iscrizione di ipoteca:

Decreto ingiuntivo annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/07/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.425,70; Importo capitale: € 8.397,38; Note: Gravante su NCEU Arcene, Foglio 2, Particella 2608 e NCEU Cologno al Serio, Foglio 24, Particella 240, Subalterno 709.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale Pignoramento Immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/09/2025 ai nn. OMISSIS; Gravanti su NCEU Arcene, Foglio 2, Particella 2608, NCT Arcene, Foglio 9, Particella 2609 e Particella 2610, NCEU Cologno al serio, Foglio 24, Particella 240, Subalterno 709.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cologno Al Serio (BG), via Dante Alighieri, 15

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non si tratta di condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: 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: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare

Avvertenze ulteriori: All'atto del sopralluogo non risultano cause in corso né presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili", per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto anche di terrazze ed aree esterne secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento PT	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
		72,00		72,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU, valutata la composizione, la disposizione e la destinazione d'uso ritiene che il compendio costituisca un'unica entità non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Altro All'atto del sopralluogo è presente un solo locale arredato ad uso del sig. Bolandrini Giancarlo che risulta marito dell'esecutata

Note: L'unità pignorata all'atto del sopralluogo risulta libera ed in fase di sistemazione. E' presente solo un locale in uso al sig. Bolandrini Giancarlo marito dell'esecutata.

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura si è adottato il metodo della stima diretta comparativa basato sul raffronto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori di mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario. Si è tenuto presente dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), delle caratteristiche funzionali e distributive interne del parcheggio e delle sue appendici, delle caratteristiche estetiche e tipologiche, dello stato di conservazione, del grado delle finiture, della vetustà fisica, della necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, del fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine dello stato di occupazione dell'immobile, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo influire sulla determinazione del valore. Attraverso la consultazione delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi Immobiliari, di "Case & Terreni", oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario di seguito espresso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Cologno al Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di zona. Studio Imbar, Imm. Re/Max, Immobiliare.it, Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia dell'Entrate Annualità 2023 - 2 semestre;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino Valori Casa & Terreni 2024:
- Abitazioni non Recenti (15-40 anni) valore minimo €/mq € 900,00 e valore massimo €/mq € 1.100,00
Listino Valori F.I.M.A.A. 2024:
- Abitazioni semi-Recenti (21-50 anni) valore minimo €/mq € 500,00 e valore massimo €/mq € 1.000,00;

Altre fonti di informazione: Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare - Borsino immobiliare, Osservatorio immobiliare fiaip .

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]
Cologno Al Serio (BG), via Dante Alighieri, 15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento PT	72,00	€ 600,00	€ 43.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.200,00
Valore Finale			€ 43.200,00
Valore corpo			€ 43.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	72,00	€ 43.200,00	€ 43.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.320,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 34.880,00

Valore diritto e quota € 34.880,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.880,00

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Tettoia.****Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in via Don Minzoni****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni (ALLEGATO 5: certificati residenza e matrimonio)

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Intestato OMISSIS proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 2, particella 2608, indirizzo via Don Minzoni, piano T, comune Arcene, categoria C/7, classe U, consistenza 62 mq, superficie 129 mq, rendita € 51,23Derivante da: COSTITUZIONE del 09/10/1995 in atti dal 09/10/1995 (n. A00022.1/1995). DERIVANTE DA:VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 Pratica n. BG0348617 in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 127404.1/2011). DERIVANTE DA: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/10/1995, prot. n. A00022Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Fa parte di quanto alienato ogni diritto accessorio e pertinenza come per leggeConfini: Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:

Tettoia ed area esclusiva al piano terra da nord in senso orario: mapp. 2311, mapp. 2292, mapp. 2609 e 2610, mapp. 1818

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

Identificativo corpo: Terreni.**sito in via Don Minzoni****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni (ALLEGATO 5: certificati residenza e matrimonio)

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: Intestato OMISSIS proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni., sezione censuaria Arcene, foglio 9, particella 2609, qualità SEM IRR ARB, classe 1, superficie catastale 44 mq, reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,39Derivante da: FRAZIONAMENTO del 08/05/1991 in atti dal 08/09/1995 TM 562096/95 (n. 2479.1/1991).

Annotazione di immobile: SR

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Fa parte di quanto alienato ogni diritto accessorio e pertinenza come per leggeConfini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:

Mapp. 2609 da nord in senso orario: mapp. 2608, mapp. 2610, mapp. 1818

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Intestato OMISSIS proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Arcene, foglio 9, particella 2610, qualità SEM IRR ARB , classe 1, superficie catastale 85 mq, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,75

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 08/05/1991 in atti dal 08/09/1995 TM 562096/95 (n. 2479.1/1991).

Annotazione di immobile: SR

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Fa parte di quanto alienato ogni diritto accessorio e pertinenza come per legge

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:

Mapp. 2610 da nord in senso orario: mapp. 2608 e 2609, mapp. 2292, altra proprietà, mapp. 1818

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in una tettoia situata all'interno di un'area esclusiva a giardino, con accesso da via Don Minzoni nel comune di Arcene. L'immobile si trova in una zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da buona accessibilità viabilistica e adeguate possibilità di parcheggio. Costeggia la proprietà una striscia di terreno identificata al foglio 9, mappale 2610, attualmente utilizzata come strada sterrata con accesso da via Don Minzoni, nonché un terreno al foglio 9, mappale 2609, che costituisce una rientranza verso l'ingresso del mappale 2608, dove è collocata la tettoia. Tale area funge anche da accesso all'edificio confinante. Arcene è un comune della provincia di Bergamo, situato nella pianura occidentale, a circa 14 km a sud del capoluogo orobico. La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare risulta completamente urbanizzata. La posizione semicentrale garantisce la vicinanza ai principali servizi come Municipio, scuole, chiesa parrocchiale, ufficio postale, sportelli bancari e attività commerciali di prossimità (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).

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: CENTRI COMMERCIALI, OSPEDALE DI TREVIGLIO, TUTTI I SERVIZI PER LA COMUNITA'

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: TREVIGLIO; CAPIRATE S.G.; BREMBATE.

Attrazioni paesaggistiche: Leolandia; museo dell' Adda.

Attrazioni storiche: castello di Urgnano; castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA TREVIGLIO 11 km circa, AUTOSTRADA A4 casello Capriate 9 km circa, AEROPORTO IL CARAVAGGIO DI ORIO AL SERIO 17 km circa, Stazione di ARCENE 2 KM circa

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al corpo **Tettoia**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da una tettoia ubicata all'interno di un'area di pertinenza esclusiva adibita a giardino, con accesso dalla via Don Minzoni, nel Comune di Arcene.

Il manufatto è stato realizzato con tecnica costruttiva tradizionale e presenta fondazione a platea in calcestruzzo, pareti perimetrali in blocchi di calcestruzzo intonacati, pilastri strutturali in legno e timpano

rivestito in legno, nonché copertura con struttura portante in legno e sovrastante manto in tegole marsigliesi. La tettoia è priva di serramenti; la pavimentazione è in cls ed è presente esclusivamente l'impianto elettrico.

L'area di pertinenza esclusiva risulta sistemata a giardino, con piantumazioni costituite da siepi e alberi ad alto fusto, ed è servita da un viale di accesso asfaltato. Attualmente l'area si configura come un unico spazio verde, comprendente anche l'area esterna dell'edificio confinante di cui apl mapp. 1818, senza delimitazioni autonome. L'unico elemento di separazione è rappresentato da una recinzione perimetrale complessiva, dotata di un unico ingresso arretrato, il cui arretramento insiste per metà sul mappale n. 2609.

Sia l'area di pertinenza esclusiva della tettoia, sistemata a giardino, sia il mappale n. 2609 ricadono nella zona urbanistica R2 – "ambiti residenziali consolidati", disciplinata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio. Tale ambito prevede un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,50 mq/mq, un'altezza massima consentita di 10,50 m e un indice di copertura del 60%, conferendo pertanto potenzialità edificatoria. Tuttavia, ai fini della concreta edificazione, occorre considerare la conformazione attuale dell'area, nonché i vincoli relativi alle distanze dai confini, dagli edifici limitrofi e la fascia di rispetto della roggia che scorre lungo il confine est, in prossimità della tettoia. Ne consegue che la superficie effettivamente edificabile risulta presumibilmente ridotta (Allegato 4: documentazione fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **757,00**

E' posto al piano: terra

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Tettoia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Area esclusiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Area esclusiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Area esclusiva

Descrizione: di cui al corpo **Terreni**

Il mappale n. 2609 consiste in un'area di terreno finita in ghiaia adibita a ingresso/piazzale a servizio sia della tettoia oggetto di pignoramento, censita al mappale n. 2608, sia dell'edificio residenziale identificato al mappale n. 1818, ove risiede l'esecutata.

Il mappale n. 2610 è costituito da una strada sterrata a fondo irregolare, caratterizzata da presenza di terreno fangoso e da uno stato manutentivo complessivamente modesto.

L'accesso avviene da via Don Minzoni; la strada svolge funzione di collegamento e accesso sia per la tettoia pignorata sia per l'unità immobiliare censita al mappale n. 1818, oltre a consentire il raggiungimento del fondo situato al termine della via, costituito da campi e/o terreni agricoli (Allegato 4: documentazione fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **129,00**
il terreno risulta di forma pressoché rettangolare

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).



Mapp. 2609



Mapp. 2610

3. PRATICHE EDILIZIE

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in via Don Minzoni

Numero pratica: C.E. Reg. Costr. n. 15/31

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere Minori

Per lavori: Formazione di una nuova recinzione con paletti in ferro e rete metallica

Presentazione in data 11/04/1991 al n. di prot. 1714

Rilascio in data 23/11/1991 al n. di prot. 1714

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole)

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in via Don Minzoni

Numero pratica: Ingiunzione Prot. 7223

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Ingiunzione di demolizione

Per lavori: Violazione urbanistico/edilizia - ingiunzione di demolizione (art.27 DPR 380/2001 e smi)

Oggetto: demolizione

Rilascio in data 16/08/2004 al n. di prot. 7224

NOTE: L'ingiunzione di demolizione riguarda opere edilizie abusive realizzate nel Comune di Arcene, in via Don Minzoni, sul terreno identificato al mappale n. 2608. Il provvedimento dispone il ripristino dello stato dei luoghi, limitatamente alla porzione di tettoia regolarmente autorizzata con Concessione Edilizia n. 61 del 05/09/1996 (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole)

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in via Don Minzoni

Numero pratica: Sanatoria Prot. 39/2038

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Concessione Edilizia in Sanatoria per le seguenti opere: Tettoia ad uso deposito da giardino

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 39-2038

Rilascio in data 05/12/1996 al n. di prot. 16

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole)

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Tettoia.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in via Don Minzoni

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

Identificativo corpo: Terreni.

sito in via Don Minzoni

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Tettoia.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in via Don Minzoni

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	P.G.T. vigente approvato con D.C.C. n. 11 del 16/04/2024
Zona omogenea:	zona R2 - Ambiti residenziali consolidati - art. 37 delle NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art. 37 delle NTA del PdR (ALLEGATO 1: Estratto PGT e NTA)

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

Identificativo corpo: Terreni.

sito in via Don Minzoni

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	P.G.T. vigente approvato con D.C.C. n. 11 del 16/04/2024
Zona omogenea:	R2 ambiti residenziali consolidati e Aree normate dal Piano dei Servizi – Aree per la viabilità esistente (ALLEGATO 6: Certificato di Destinazione Urbanistica)
Norme tecniche di attuazione:	art. 37 delle NTA del PdR (ALLEGATO 1: Estratto PGT e NTA)

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Tettoia.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in via Don Minzoni

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

Identificativo corpo: Terreni.

sito in via Don Minzoni

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/09/2009 al 19/01/2009. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/1996 al 19/01/2009. 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.

Note: Il quadro "D" riporta: " i signori OMISSIS e OMISSIS hanno acquistato i diritti di usufrutto con diritto di accrescimento tra loro." Si Segnala RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 27/04/2003 - CERTIFICATO DI MORTE DI OMISSIS Voltura n. 7356.1/2009 - Pratica n. BG0093517 in atti dal 20/03/2009

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/1996 al 19/01/2009. 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.

Note: Il quadro "D" riporta: " i signori OMISSIS e OMISSIS hanno acquistato i diritti di usufrutto con diritto di accrescimento tra loro." Si Segnala RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 27/04/2003 - CERTIFICATO DI MORTE DI OMISSIS Voltura n. 7356.1/2009 - Pratica n. BG0093517 in atti dal 20/03/2009

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/09/2009 al 19/01/2009. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca cessione di ipoteca annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca per concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 11/09/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 85.000; Importo capitale: € 153.000; Note: Gravante su NCEU Arcene, Foglio 2, Particella 2608 e NCT Arcene Foglio 9 Particella 2609 e 2610, durata 15 anni .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale Pignoramento Immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/09/2025 ai nn. OMISSIS; Gravanti su NCEU Arcene, Foglio 2, Particella 2608, NCT Arcene, Foglio 9, Particella 2609 e Particella 2610, NCEU Cologno al serio, Foglio 24, Particella 240, Subalterno 709.

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca cessione di ipoteca annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca per concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 11/09/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 85.000; Importo capitale: € 153.000; Note: Gravante su NCEU Arcene, Foglio 2, Particella 2608 e NCT Arcene Foglio 9 Particella 2609 e 2610, durata 15 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale Pignoramento Immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/09/2025 ai nn. OMISSIS;

Gravanti su NCEU Arcene, Foglio 2, Particella 2608, NCT Arcene, Foglio 9, Particella 2609 e Particella 2610, NCEU Cologno al serio, Foglio 24, Particella 240, Subalterno 709.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

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: Tettoia

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Arcene (BG), via Don Minzoni

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Terreni

sito in Arcene (BG), via Don Minzoni

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Tettoia

sito in Arcene (BG), via Don Minzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non si tratta di condominio.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: 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: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare

Avvertenze ulteriori: All'atto del sopralluogo non risultano cause in corso né presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Terreni

sito in Arcene (BG), via Don Minzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non si tratta di condominio.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: 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: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare

Avvertenze ulteriori: All'atto del sopralluogo non risultano cause in corso né presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Tettoia

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili", per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto anche di terrazze ed aree esterna secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Tettoia PT	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
Area di pertinenza esclusiva	sup lorda di pavimento	695,00	1,00	695,00
		757,00		757,00

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

Identificativo corpo: Terreni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili", per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto anche di terrazze ed aree esterna secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreni mapp. 2609	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
Terreni mapp. 2610	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
		129,00		129,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU, valutata la composizione, la disposizione e la destinazione d'uso ritiene che il compendio costituisca un'unica entità non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Tettoia****Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Arcene (BG), via Don Minzoni****Occupato da OMISSIS****Identificativo corpo: Terreni****sito in Arcene (BG), via Don Minzoni****Occupato da OMISSIS**

Note: Si tratta di area d'ingresso/piazzale e strada sterrata di accesso e passaggio

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura si è adottato il metodo della stima diretta comparativa basato sul raffronto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori di mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario. Si è tenuto presente dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), delle caratteristiche funzionali e distributive interne del parcheggio e delle sue appendici, delle caratteristiche estetiche e tipologiche, dello stato di conservazione, del grado delle finiture, della vetustà fisica, della necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, del fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine dello stato di occupazione dell'immobile, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo possa influire sulla determinazione del valore. Attraverso la consultazione delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi Immobiliari, di "Case & Terreni", oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario di seguito espresso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Arcene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di zona. Studio Imbar, Imm. Re/Max, Immobiliare.it, Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia dell'Entrate Annualità 2023 - 2 semestre;

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

Listino Valori Casa & Terreni 2024:

- Abitazioni non Recenti (15-40 anni) valore minimo €/mq € 900,00 e valore massimo €/mq € 1.000,00

Listino Valori F.I.M.A.A. 2024:

- Abitazioni semi-Recenti (21-50 anni) valore minimo €/mq € 400,00 e valore massimo €/mq € 1.000,00;

Altre fonti di informazione: Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare - Borsino immobiliare, Osservatorio immobiliare fiaip .

12.3 Valutazione corpi:**Tettoia. Tettoie chiuse o aperte [C7]
Arcene (BG), via Don Minzoni**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia PT	62,00	€ 200,00	€ 12.400,00
Area di pertinenza esclusiva	695,00	€ 80,00	€ 55.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.000,00
Valore Finale			€ 68.000,00
Valore corpo			€ 68.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.000,00

Terreni.**Arcene (BG), via Don Minzoni**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni mapp. 2609	44,00	€ 80,00	€ 3.520,00
Terreni mapp. 2610	85,00	€ 40,00	€ 3.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.920,00
Valore Finale			€ 6.920,00
Valore corpo			€ 6.920,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.920,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Tettoia	Tettoie chiuse o aperte [C7]	757,00	€ 68.000,00	€ 68.000,00
Terreni		129,00	€ 6.920,00	€ 6.920,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.492,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 67.428,00

Valore diritto e quota € 67.428,00



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

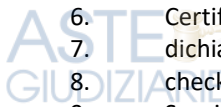
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 67.428,00



Allegati

1. Estratto PGT e NTA;
2. documentazione edilizia con estratto tavole;
3. visura e schede catastali;
4. documentazione fotografica;
5. Certificati residenza e matrimonio;
6. Certificato di destinazione urbanistica;
7. dichiarazione trasmissione perizia;
8. check list;
9. Succinta;
10. Foglio riassuntivo dati catastali;
11. Perizia con omissione dati sensibili.



11-01-2026



L'Esperto alla stima
Arch. Annamaria Casilli

