Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 508/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Luciano Vigentini
Codice fiscale: VGNLCN59A27G867Z
Partita IVA: 01500560162
Studio in: Via Cesare Battisti 8 - 24040 Pontirolo Nuovo
Telefono: 0363-88521
Email: vigent01@vigentinluciano.191.it
Pec: luciano.vigentini@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Villongo (BG)**
Località/Frazione
Via Sant'Anna civ. 9

INDICE

Lotto: 001 - appartamento P. 3° con cantina e autorimessa P. S1°

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
Corpo: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1 4
2. DESCRIZIONE 5
DESCRIZIONE GENERALE 5
Corpo: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1 5
3. PRATICHE EDILIZIE 7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 7
Corpo: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1 7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 8
Corpo: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1 8
5. CONFORMITÀ CATASTALE 9
Corpo: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1 9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 9
Corpo: 9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 10
Corpo: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1 10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 10
Corpo: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1 10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 10
11. STATO DI POSSESSO 10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 10
Criterio di stima 10
Fonti d'informazione 11
Valutazione corpi 11
Adeguamenti e correzioni della stima 11
Prezzo base d'asta del lotto 12
Regime fiscale della vendita 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2025 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Luciano Vigentini
Data nomina: 06-01-2025
Data giuramento: 07-01-2025
Data sopralluogo: 06-02-2025
Cronologia operazioni peritali: Prestato giuramento di rito, previo nomina ed affidamento d'incarico in data 06.01.2025 e successiva accettazione in data 07.01.2025, lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito di corrispondenza PEC con il nominato custode, programmava il sopralluogo per il giorno 06.02.2025 alle ore 15.00 negli immobili situati in Villongo (BG) via Sant'Anna civ. 9. In data 06.02.2025 alle ore 15,00 è stato effettuato l'accesso agli immobili pignorati alla presenza dell'Avv. Linda Ara (custode) e del proprietario dell'immobile, sig. OMISSIS, e del fabbro chiamato dal custode per la sostituzione delle serrature ai predetti immobili. Durante il sopralluogo lo scrivente esperto stimatore ha proceduto senza alcuna difficoltà ad effettuare i rilievi fotografici, metrici e le ricognizioni utili per lo svolgimento dell'incarico giudiziale: a tal proposito ha potuto riscontrare la corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento, trascritto a Bergamo in data OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Villongo (BG)**
Via Sant'Anna civ. 9

Lotto: 001 - appartamento P. 3° con cantina e autorimessa P. S1°

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1°.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sant'Anna civ. 9

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione legale dei beni

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione legale dei beni

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nata il 20.12.1973 a Manciano (Gr) cod. fisc. OMISISS e OMISSIS nato a Ciutadela (Argentina) il 19.12.1979 cod. fisc. OMISSIS coniugi in regime di separazione dei beni, proprietari dell'intera quota di proprieta' di 1/2 ciascuno, foglio 5, particella 1907, subalterno 703 ex 10, indirizzo Via Sant'Anna civ. 9, piano 3° (catastale), comune VILLONGO sezione urbana SA , categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 95, rendita € 397,67
Derivante da:
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14.05.2012 pratica n BG127252 in atti dal 14.05.2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.13889.1/2012) VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30.06.1987

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 41,5/1000

Confini:
vuoto su enti condominiali per due lati, altra proprietà, vano condominiale, vuoto su ente condominiale
Note: A seguito di aggiornamento catastale la particella 1907 sub 10 ha assunto il nuovo identificativo p.lla 1907 sub 703

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nata il 20.12.1973 a Manciano (Gr) cod. fisc. OMISSIS e OMISSIS nato a Ciutadela (Argentina) il 19.12.1979 cod. fisc. OMISSIS coniugi in regime di separazione dei beni, proprietari dell'intera quota di proprieta' di 1/2 ciascuno, foglio 5, particella 1907, subalterno 16, indirizzo Via Sant'Anna civ. 9, piano S1°, comune VILLONGO sezione urbana SA , categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita € 26,34
Derivante da:
VARIAZIONE del 16.12.2013 pratica n BG0247637 in atti dal 16.12.2013 G.A.F. CODIFICA DEL PIANO INCOERENTE (n.81126.1/2013) IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30.06.1987
Confini:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

altra proprietà, vano ed ente condominiale per tre lati

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata il 20.12.1973 a Manciano (Gr) cod. fisc. OMISSIS e OMISSIS nato a Ciutadela (Argentina) il 19.12.1979 cod. fisc. OMISSIS coniugi in regime di separazione dei beni, proprietari dell'intera quota di proprieta' di 1/2 ciascuno, foglio 5, particella 1907, subalterno 704 ex 10, indirizzo Via Sant'Anna civ. 9, piano S1°, comune VILLONGO sezione urbana SA , categoria C/2, classe 2, consistenza 8, superficie 10, rendita € 18,59

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14.05.2012 pratica n BG127252 in atti dal 14.05.2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.13889.1/2012) VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30.06.1987

Confini:

vuoto su enti condominiali per due lati, altra proprietà, vano condominiale

Note: A seguito di aggiornamento catastale la cantina ha assunto il nuovo identificativo: p.lla 1907 sub 704

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

Si conferma la corresponsione dei dati catastali

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: residenziale con buona presenza di parcheggi normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti centri limitrofi: Sarnico, Grumello del Monte .
Principali collegamenti pubblici: autostrada A/4 10 km, autobus 3 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo
A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1°

Gli immobili di cui al presente Lotto Unico sono costituiti da un appartamento al P. 3° con cantina ed autorimessa al P. S1°, il tutto inserito in un compendio immobiliare denominato Condominio “Due Gemelli” costituito da due corpi di fabbrica di 12 appartamenti ognuno, oltre alle cantine, alle autorimesse e ad un’importante area esterna condominiale, destinata in parte, alla viabilità pedonale e carrale. Detto compendio immobiliare è situato nella zona centrale del Comune di Villongo (BG), più precisamente in Via Sant’Anna al civ. 9; è accessibile direttamente dalla pubblica via, mediante due cancelli: carraio (scorrevole) e pedonale; risulta completamente recintato con pannellatura in cemento e rete metallica su tutti i lati. I predetti corpi di fabbrica sono collocati nel sedime in posizione nord e sud, sono tra loro staccati al piano terra ed in aderenza al piano interrato (autorimesse).

Il fabbricato situato a nord, in cui sono inseriti gli immobili oggetto di procedura, è dotato di ingresso e vano scale condominiale, è privo di ascensore, è dotato di affacci su tutti i lati e si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione, con facciate tinteggiate, pulite ed ordinate, è dotato di area condominiale (comune a tutto il condominio “Due Gemelli) destinata alla viabilità di accesso ai fabbricati e parti comuni, passaggi pavimentati con beole oltre ad ampi spazi a verde, ben curati e piantumati con alberi ad alto fusto. Va precisato che durante il sopralluogo, sulla gronda del fabbricato (lato est) sono stati rilevati evidenti macchie di infiltrazioni d’acqua meteorica.

L’appartamento di cui trattasi è collocato al piano 3° (ultimo piano), è accessibile direttamente da ingresso e vano scale condominiale, si affaccia su tre lati (Ovest/Nord/Est), e risulta così composto: ingresso disimpegnato, cucina/ zona pranzo, due camere da letto, ripostiglio, un bagno, due balconi oltre ad una cantina ed autorimessa al P. S1. Nell’appartamento i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice oscuranti con avvolgibili in pvc, quelli interni sono in legno con specchiature in vetro, la porta di ingresso è in legno dotata di doppia serratura, i pavimenti nella zona ingresso, soggiorno, cucina, bagno sono in piastrelle di ceramica, nella zona notte è stato posato il parquet a listelli, sui balconi gres antigelivo. L’appartamento è dotato di impianti tecnologici, tra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cui l'elettrico posato sottotraccia, dotato di differenziale, massa a terra, presa telefonica e citofono; idrosanitario con produzione di acqua calda mediante scaldacqua elettrico installato sul balcone; riscaldamento tipo autonomo con termosifoni in ghisa e stufa a pellet, posizionata a vista nella zona giorno. Si precisa che originariamente l'impianto di riscaldamento (tipo autonomo) era funzionante mediante caldaia murale, ora in disuso ed abbandonata sul balcone; l'immobile, inoltre è dotato di tende da sole per esterni, comandate elettricamente mediante pulsante situato nella zona cucina. All'interno dell'appartamento sono stati realizzati alcuni controsoffitti, nel merito si sono rilevate le seguenti altezze: mt. 2.90, 2,50 e 2,20.
La cantina posizionata al P. S1°è accessibile da enti e vani condominiali, è di buone dimensioni, dotata di porta in lamiera tinteggiata, finestra con vetro stampato e retinato, pavimento in ceramica, impianto luce con prese elettriche, impianto idrico e fognario con presenza di vasca lavatoio. L'altezza interna rilevata è di mt. 2.30.
L'autorimessa al P. S1° è posizionata sottostante al fabbricato sul lato est, è accessibile da enti condominiali è rifinita con basculante in lamiera tinteggiata, pavimento in battuto di cemento; è dotata di impianto luce e prese elettriche con tubazioni a vista e sottotraccia, di impianto idrico con presenza di scalda acqua elettrico. L'altezza interna rilevata è di mt. 2.40

Superficie complessiva di circa mq **124,35**
E' posto al piano: 3° (ultimo piano) - S1°
L'edificio è stato costruito nel: 1974
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90-2.50 e 2.20 per l'appartamento, mt. 2.30 per la cantina e mt. 2.40 per l'autorimessa
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Per gli immobili oggetto di procedura sono state rilevati normali condizioni di manutenzione

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: **in c.a. con rivestimento in gres**
Fondazioni	tipologia: **fondazioni continue e plinti in c.a.** materiale: **c.a.**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **in c.a. con rivestimento lapideo** ubicazione: **interna condominiale**
Solai	tipologia: **laterizio armato gettato in opera**
Strutture verticali	materiale: **c.a. e murature portanti**
Travi	materiale: **c.a.**
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro tinteggiato** apertura: **elettrica**
Infissi esterni	tipologia: **a battente con singola e doppia anta** materiale: **in legno con vetro semplice** protezione: **avvolgibili in p.v.c.** materiale protezione: **p.v.c.** Riferito limitatamente a: per quanto riguarda la cantina: porta in lamiera tinteggiata; per l'autorimessa: basculante in lamiera tinteggiata
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno con specchiature**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cemento**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni multifori** rivestimento: **intonaco di cemento tinteggiato**
Pavim. Esterna	materiale: **beole in porfido**
Pavim. Interna	materiale: **marmo per le scale condominiali, ceramica e parquet per appartamento, gres antigelivo per i balconi e la cantina, battuto di cemento per l'autorimessa**
Plafoni	materiale: **intonaco civile**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente sia per il vano condominiale che per l'appartamento** materiale: **alluminio e vetro per il condominiale in legno per l'appartamento**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e vano cottura** materiale: **piastrelle in ceramica**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianti	
Citofonico	tipologia: **audio**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** Riferito limitatamente a: sia la cantina che l'autorimessa sono dotate di impianto elettrico con tubazioni a vista
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** Riferito limitatamente a: sia la cantina che l'autorimessa sono dotate di impianto idrico
Telefonico	tipologia: **sottotraccia**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **originariamente con caldaia murale, ora con stufa a pellet** diffusori: **alluminio** Note: Per l'appartamento la produzione di acqua calda avviene con scaldacqua elettrico posizionato sul balcone. Nell'autorimessa è posizionato un ulteriore scaldacqua

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo - originariamente con caldaia, in seguito sostituita con stufa a pellet
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Licenza di Costruzione N. 35/1974 Reg. Costr.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza di costruzione
Per lavori: costruzione di fabbricato (condominio)
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/1974 al n. di prot.
Rilascio in data 21/08/1974 al n. di prot. OMISSIS
Abitabilità/agibilità in data 17/12/1976 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1°.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sant'Anna civ. 9

Conformità edilizia:

In merito alla conformità edilizia si precisa che durante il sopralluogo sono state riscontrate due tipologie di difformità: una che riguarda le partizioni dei tavolati interni e l'altra riguarda i prospetti del fabbricato, i quali hanno le aperture diverse rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo (L.C. 35/1974). In merito a quest'ultime difformità, sarà necessario provvedere mediante una S.C.I.A. in Sanatoria la quale dovrà necessariamente coinvolgere tutti i proprietari degli appartamenti.
Le irregolarità riscontrate all'interno dell'appartamento sono:
nella zona cucina è stata chiusa l'originaria porta d'accesso dal disimpegno/ingresso, creando nuovo accesso direttamente nella zona soggiorno/pranzo; sono state modificate le altezze dei tavolati di quest'ultimo locale realizzando due parapetti; sono state create due controsoffittature nella zona ingresso e disimpegno notte che han-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

no modificato l'altezza rispettivamente da mt. 2.90 a mt. 2.50 e mt. 2.20; è stata creata una porta nella zona disimpegno notte.
In merito alla posizione della finestra nella camera da letto matrimoniale (difformità che interessa il prospetto), si rimanda a quanto sopra.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in Sanatoria per opere interne
Descrizione delle opere da aggiornare:
Redazione di C.I.L.A. in Sanatoria per l'aggiornamento della pratica edilizia con lo stato dei luoghi

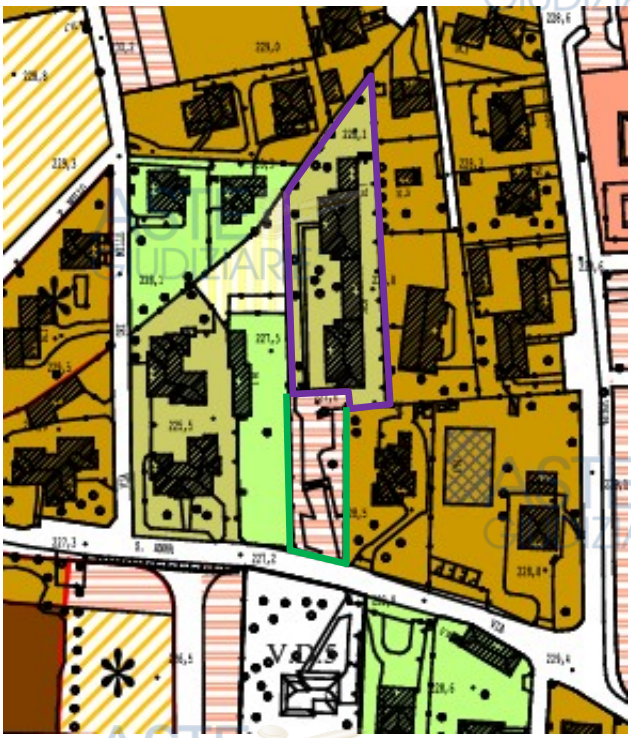
Oneri di regolarizzazione	
C.I.L.A. in Sanatoria comprensiva di oneri tecnici e sanzione	€ 2.000,00
	Totale oneri: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: A seguito delle difformità rilevate non è possibile riscontrare la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1°.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sant'Anna civ. 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 1 del 26.02.2008
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 03.04.2007 modificato con variante approvata con D.C.C. n. 9 del 08.05.2015
Norme tecniche di attuazione:	 "comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti" - art. 17 "Verde, servizi e attrezzature di interesse generale pubblici o di uso pubblico in aree non edificate"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1°.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Sant'Anna civ. 9

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
sono state create due controsoffittature (ingresso e disimpegno) che hanno modificato l'altezza rispettivamente da mt. 2.90 a mt. 2.50 e 2.20; nella zona cucina è stata chiusa la porta d'accesso del locale e creato un varco nel tramezzo divisorio con la zona soggiorno/pranzo; è stata creata una porta per accedere al disimpegno della zona notte
Regolarizzabili mediante: redazione di nuova planimetria
Descrizione delle opere da aggiornare:
A seguito del quesito peritale il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio con redazione di nuovo DOCFA e da detto aggiornamento, l'appartamento e la cantina hanno assunto rispettivamente i seguenti identificativi: p.lla 1907 sub 703 e sub 704

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

Note: A seguito di aggiornamento catastale si conferma la regolarità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari precedenti:
OMISSIS dal 15/01/1996 al 20/04/2007. 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.

OMISSIS dal 20/04/2007 al 11/05/2012. 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.

Proprietari attuali:
OMISSIS dal 11/05/2012 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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario ; A rogito di OMISSIS in data 11/05/2012 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo-2 in data 06/06/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 232.500,00; Importo capitale: € 155.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: credito residuo € 167.561,36 oltre interessi e spese occorrende ; A rogito di OMISSIS in data 25/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1°

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1°
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villongo (BG), Via Sant'Anna civ. 9

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.100,00 € circa .
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: € 3.774,95. Dal bilancio preventivo dell'amministratore del compendio immobiliare "Due Gemelli" risulta che i sigg. OMISSIS abbiano un saldo insoluto da fine gestione esercizio pari a € 2.580,64 a cui va sommata la somma relativa al nuovo esercizio 2024- 2025 pari ad € 1.194,30

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 41,5/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1°

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P. 3°	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
balconi	sup reale netta	10,35	0,33	3,42
cantina P.S1°	sup reale netta	9,00	0,25	2,25
autorimessa P. S1°	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		124,35		**110,67**

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

Gli immobili non sono comodamente divisibili

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto estimatore ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura degli immobili, del contesto condominiale in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione e conservazione rilevato durante il sopralluogo, delle difformità e/o conformità urbanistiche edilizie e catastali, della quota di comproprietà sugli enti e vani comuni condominiali, il tutto determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni alla norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011) nonché all'attuale e particolare attenzione all'andamento reale del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona.
Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati come segue:
-appartamento piano 3° comprensivo di cantina al piano S1°, la somma di €. 1.000,00/mq. di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili agli immobili in esame comprensivi della quota proporzionale su enti e vani comuni condominiali;
- per l'autorimessa al piano S1° la somma di € 650,00/mq

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Villongo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (A.D.E. - Osservatorio del Mercato Immobiliare). - "Listino dei prezzi degli immobili" C.C.I.A.di Bergamo - Agenzie immobiliari del territorio.

12.3 Valutazione corpi:

A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1°. Abitazione di tipo economico [A3]
Villongo (BG), Via Sant'Anna civ. 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.720,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento P. 3°	88,00	€ 1.000,00	€ 88.000,00
balconi	3,42	€ 1.000,00	€ 3.420,00
cantina P.S1°	2,25	€ 1.000,00	€ 2.250,00
autorimessa P. S1°	17,00	€ 650,00	€ 11.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.720,00
Valore corpo			€ 104.720,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.720,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A- appartamento P.3° con cantina e autorimessa P. S1°	Abitazione di tipo economico [A3]	110,67	€ 104.720,00	€ 104.720,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riduzione del valore di mercato nella misura del 5% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.236,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.774,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 93.709,05
Valore diritto e quota	€ 93.709,05

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **93.709,05**

12.6 Regime fiscale della vendita

Gli immobili sono soggetti a tassazione di registro

31-03-2025

L'Esperto alla stima
Luciano Vigentini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rilievo fotografico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Compendio immobiliare "I Gemelli" fabbricato 1 e 2

Compendio immobiliare "I Gemelli" fabbricato 1 e 2 – area piantumata condominiale

Appartamento P. 3°(catastale) –
Prospetto Ovest –
Fg. 5 p.lla 1907 sub 703 ex sub 10

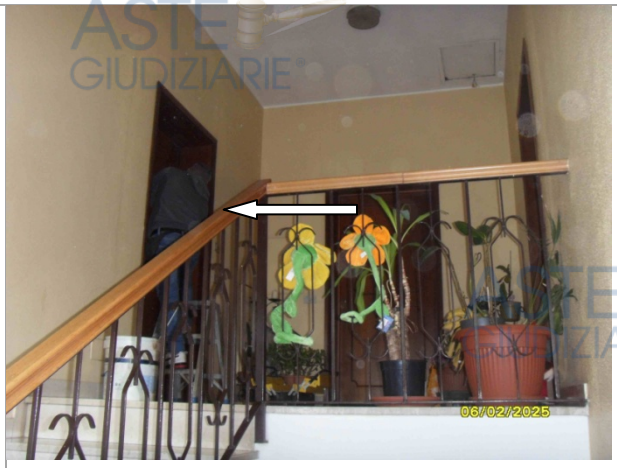
Appartamento P. 3° (catastale)
- Prospetto Nord Ovest –
Fg. 5 p.lla 1907 sub 703 ex sub 10

Appartamento P. 3° (catastale)
- Prospetto Nord –
Fg. 5 p.lla 1907 sub 703 ex sub 10

Appartamento P. 3° (catastale)
- Prospetto Nord Est–
Fg. 5 p.lla 1907 sub 703 ex sub 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ingresso condominiale



Ingresso appartamento

Ingresso

Ingresso e area soggiorno

Soggiorno

Soggiorno e cucina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soggiorno

Cucina

Camera singola

Camera singola

Bagno

Bagno

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera matrimoniale

Camera matrimoniale

Ripostiglio

Balcone prospetto Ovest

Bollitore presente su balcone

Area comune condominiale e cantina di proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cantina P. S1 – fg. 5 p.lla 1907 sub 704 ex sub 10

Compendio immobiliare "I Gemelli" fabbricato 1 e 2 – corsello condominiale

Autorimessa P S1 –
Fg. 5 p.lla 1907 sub 16

Autorimessa P S1 –
Fg. 5 p.lla 1907 sub 16

Impianto idrico presente nell'autorimessa

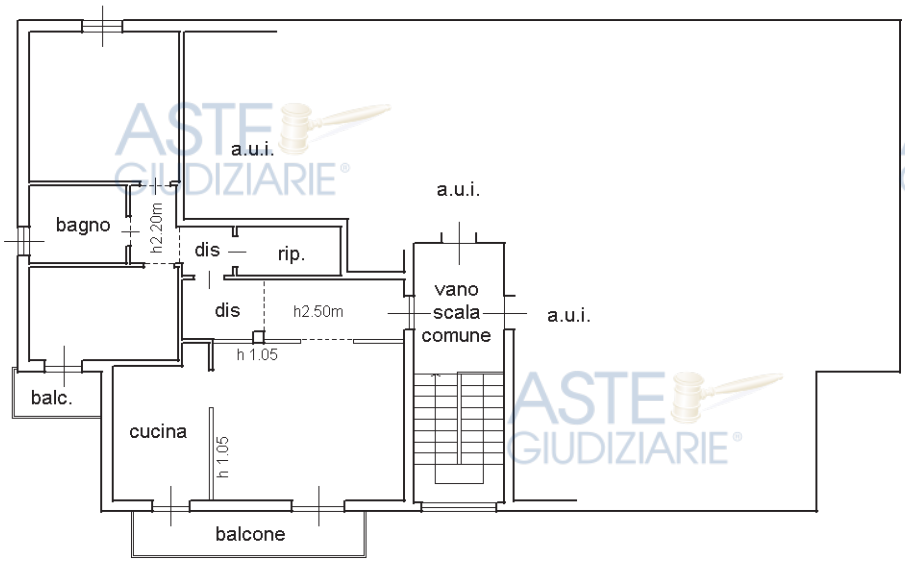
ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Villongo	
Via Sant'anna	civ. 9

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: SA	Vigentini Luciano
Foglio: 5	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 1907	
Subalterno: 703	Prov. Bergamo N. 1036

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



Piano Terzo

h 2,90 m

NORD

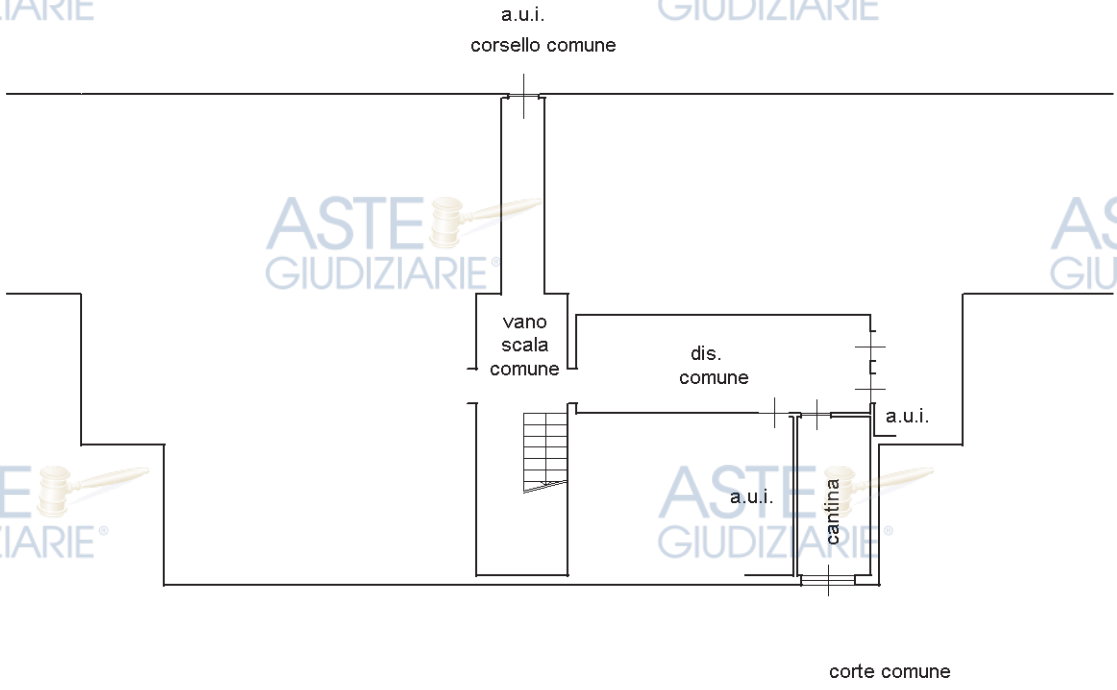
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Villongo	
Via Sant'anna	civ. 9

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: SA	Vigentini Luciano
Foglio: 5	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 1907	
Subalterno: 704	Prov. Bergamo N. 1036

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



Piano Primo Sottostrada

(seminterrato)

h 2,30 m

NORD

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 315

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

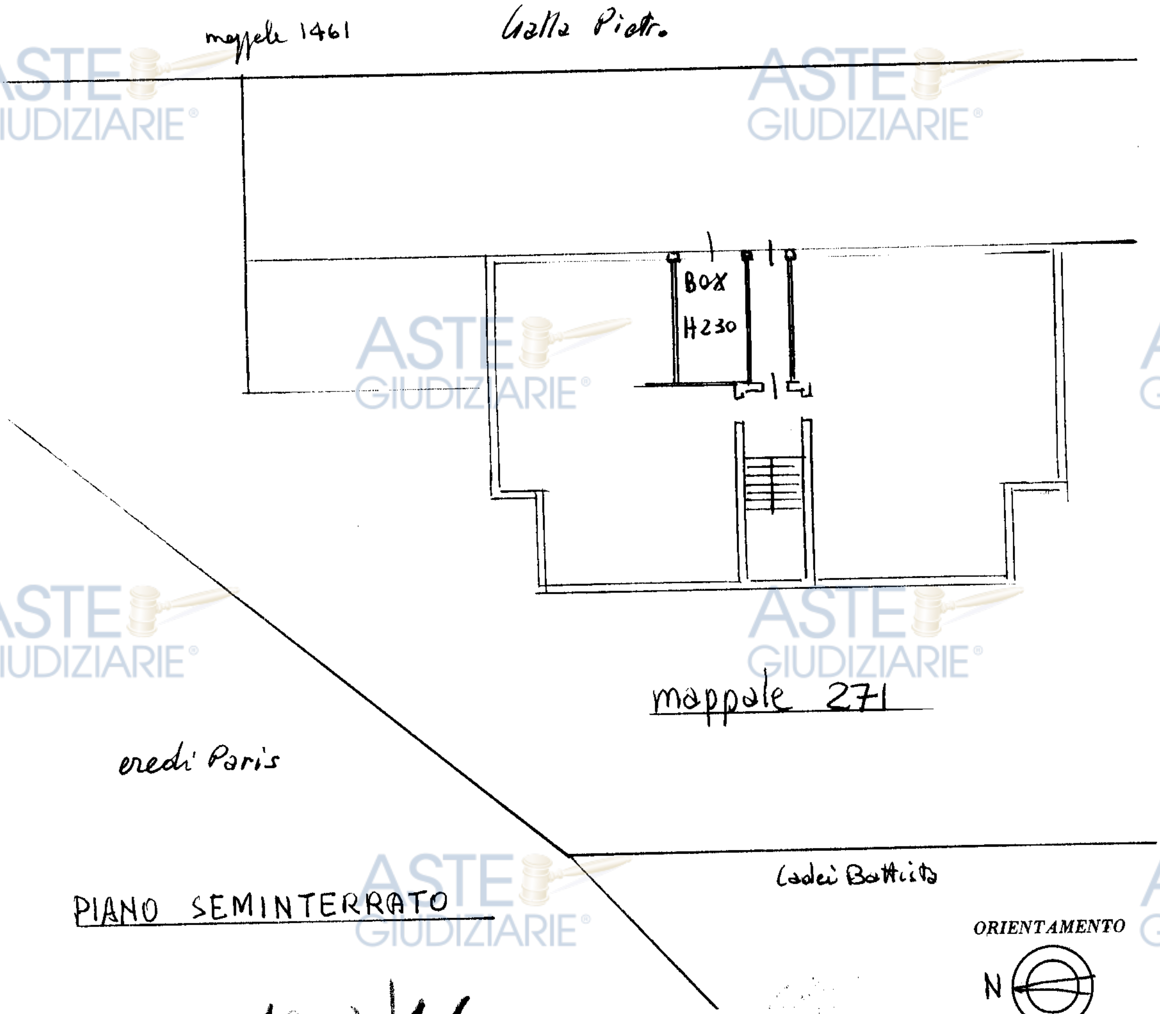
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VILLONGO S.A. *Via* S. Anna

Ditta IMMOBILIARE LA PINETA DI VILLONGO S.p.A.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo **Scheda N.°** 165603



1907/16

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1: 200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE
DATA 22-12-76	*Numero della partita*
PROT. N.° 1193	*Sezione o Comune censuario*
	Foglio
	Numero di mappa
	Subalterno

Compilata dal geom. elmo zanella (*Titolo, nome e cognome del tecnico*)

Iscritto all'Albo de i geometri (334) *della Provincia di* Bergamo

DATA ottobre 1976

Firma: geom. Zanella

ICA Bg

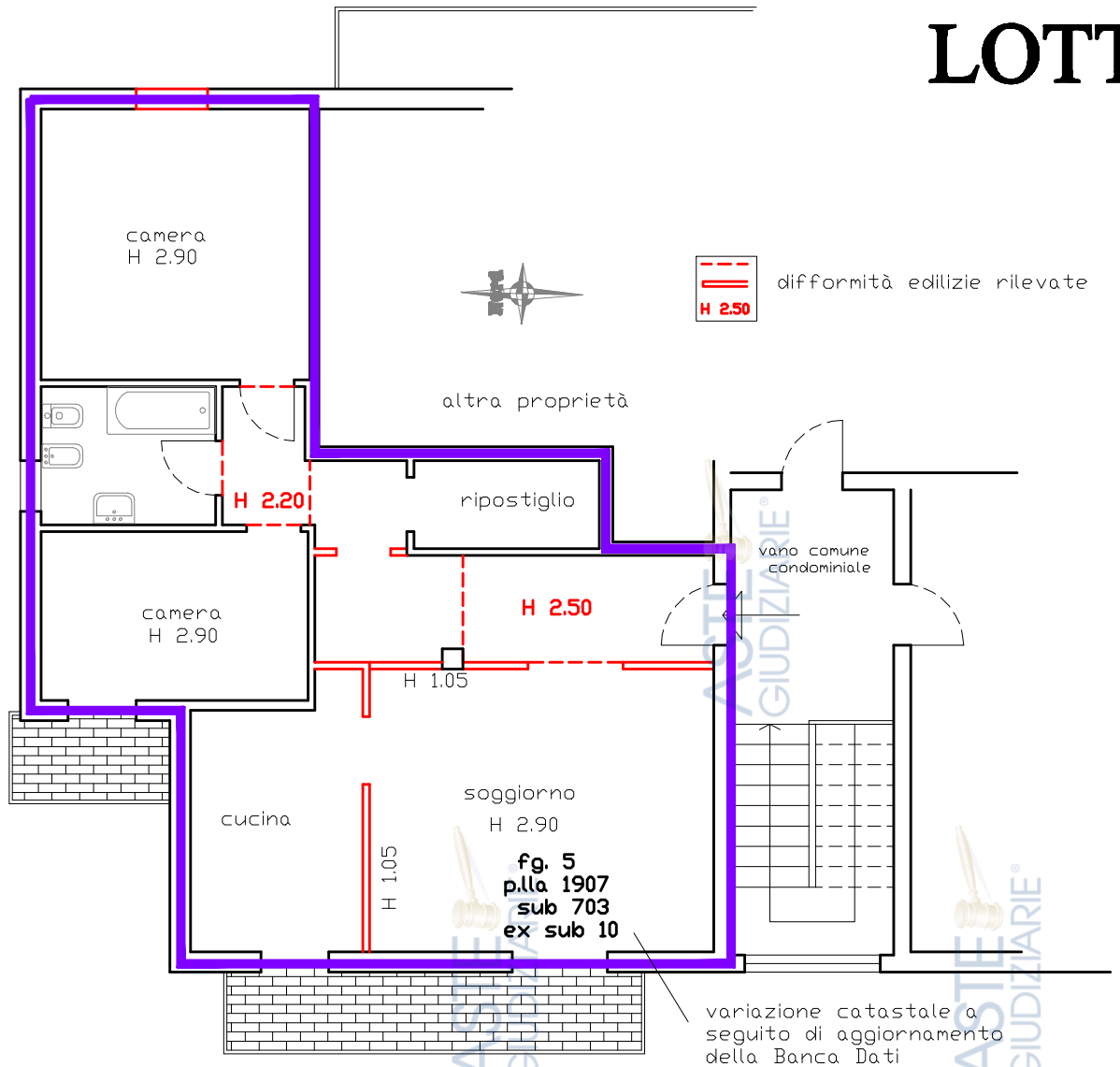
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2025 - Comune di VILLONGO(M045) - < Sez. urbana SA - Foglio 5 - Particella 1907 - Subalterno 16 >
VIA SANT' ANNA n. 9 Piano S1

Ultima planimetria in atti

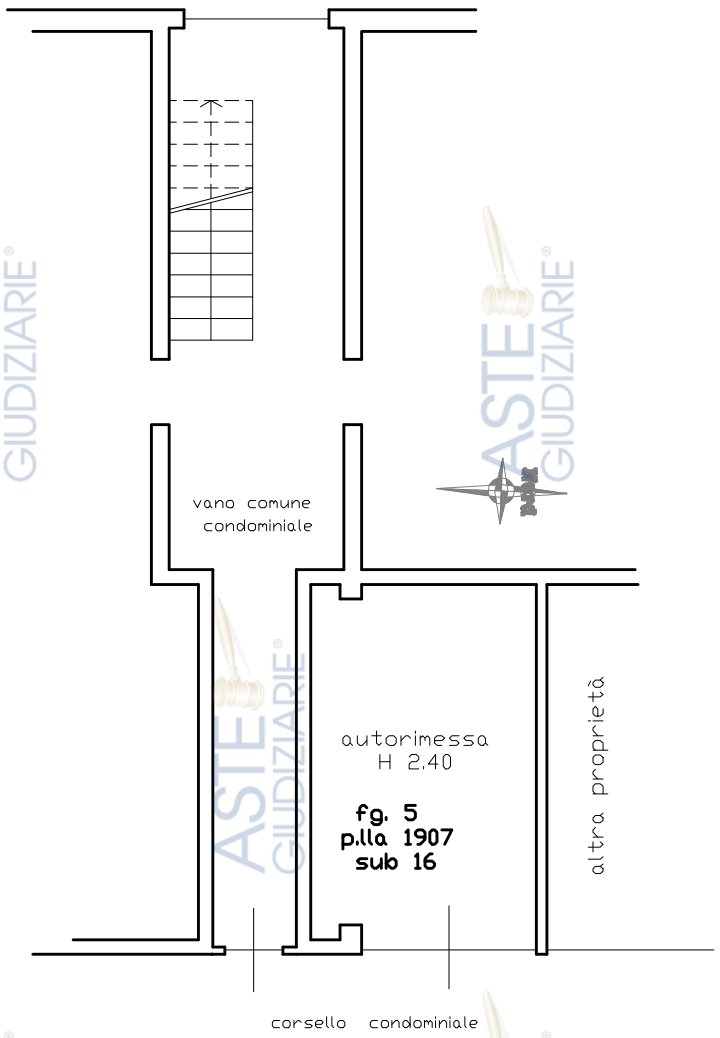
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

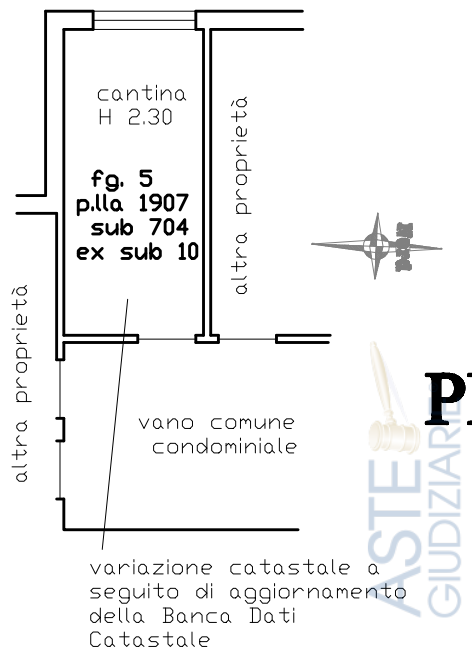
Luciano Vigentini Architetto
Via Cesare Battisti civ. 8
24040 Pontirolo Nuovo (Bg)
Tel. 0363/88.521
E-mail: luvigen@tin.it



PIANO TERZO



PIANO S 1°



PIANO S 1°

TRIBUNALE DI BERGAMO

Causa n. 508/2024

Promossa da:

contro:

G.I. Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

Esperto Estimatore Arch Luciano Vigentini

Comune di: Villongo (Bg)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009