



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 99/2025



**PROMOSSA DA
OMISSIS**

**CONTRO
OMISSIS**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Daniele Pisu
Codice fiscale: PSIDNL66C03F704I
Partita IVA: 02502730167
Studio in: Via Castegnate 52 - 24030 Terno d'Isola
Telefono: 329-4847515
Email: pisu@destudio.org
Pec: danielle.pisu@archiworldpec.it



Beni in **Fontanella (BG)**
Località/Frazione -
Via Monginevro 14

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con lavanderia e box

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-07-2025 alle 10
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv.OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Daniele Pisu
Data nomina: 04-04-2025
Data giuramento: 07-04-2025
Data sopralluogo: 27-05-2025



Beni in **Fontanella (BG)**
Località/Frazione -
Via Monginevro 14



Lotto: 001 - Appartamento con lavanderia e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fontanella (BG) CAP: 24056 frazione: -, Via Monginevro 14

Note: L'immobile risulta censito in via Garibaldi snc laddove risiede l'accesso carraio. Per successiva modifica della toponomastica esso ha ottenuto l'accesso principale (pedonale) da via Monginevro.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2 OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 456, subalterno 2, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi, piano T-S1, comune Fontanella, categoria A/2, classe 1, consistenza 5, superficie 98, rendita € 322,79

Derivante da: Costituzione

Confini: Da nord in senso orario: via Garibaldi e sub.704, via Monginevro sub.704 e 701, sub.701, sub.1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni 2 OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 456, subalterno 3, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi, piano S1, comune Fontanella, categoria C/6, classe 2, consistenza 35, superficie 38, rendita € 59,65

Derivante da: Costituzione

Confini: Da nord in senso orario: sub.704 e 705, sub.2 e terrapieno, sub.701 e 702, enti comuni

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

Piena corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona residenziale periferica a media densità adiacente gli impianti sportivi ed alle ampie aree agricole

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: PARROCCHIA, Municipio, Centro sportivo

Caratteristiche zone limitrofe: sportive

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato



Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

Trattasi di appartamento di tipo civile al piano terra di una palazzina di quattro unità di recente costruzione in condizioni di manutenzione mediocri dotata di giardino esterno, completa di cantina ed autorimessa collegata mediante scala a chiocciola esterna con accesso dal terrazzo antistante. L'unità dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas a condensazione e sistema solare termico con accumulo ACS

Superficie complessiva di circa mq **194,51**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni mediamente ordinarie

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: non visibile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: mediocri
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: mediocri
Impianti	
<i>Energia solare</i>	tipologia: pannelli termici solari piani utilizzo: scaldabagno condizioni: buone conformità: Conforme alle normative al momento della realizzazione
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

	alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle norme vigenti all'atto della realizzazione
--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 11/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/03/2007 al n. di prot. 1607

Numero pratica: 11/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante finale alla dia 11/2007 del 03/03/2007

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/2009 al n. di prot. 7691

Abitabilità/agibilità in data 25/02/2011 al n. di prot. 1406

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione recinzione

Oggetto: Modifiche esterne

Presentazione in data 06/11/2009 al n. di prot. 8725

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fontanella (BG) CAP: 24056 frazione: -, Via Monginevro 14**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fontanella (BG) CAP: 24056 frazione: -, Via Monginevro 14**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
--------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	Consiglio Comunale 12/2024
Ambito:	ambiti urbani B6, interessati da vigenti piani attuativi (P.A.; P.L.; P.R.) Art.41
Norme tecniche di attuazione:	Art. 41 - Ambiti B6 - urbani già oggetto di piani attuativi vigenti (PR) Il Piano delle Regole conferma la localizzazione delle aree già oggetto di pianificazione attuativa e conferma le previsioni edificative e le prescrizioni insediative previste dai piani attuativi convenzionati. Allo scadere della validità della convenzione sui lotti ricompresi nell'ambito dei piani divenuti inefficaci potranno essere realizzate le volumetrie previste dai piani attuativi che li ricomprendono nel rispetto dei limiti edificatori e delle prescrizioni in tema di distanze, altezze, rapporti di copertura ; tale edificazione è però ubordinata al completo assolvimento degli obblighi convenzionatori in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione gratuita al comune delle relative aree. Decorso il tempo di validità della convenzione senza che siano stati perfezionati tutti gli obblighi convenzionatori la realizzazione delle volumetrie ancora inedificate è subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di una proroga dei termini di validità della convenzione. Le destinazioni ammesse , quelle compatibili e le incompatibili sono indicate al precedente art. 32.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Derivante da Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Luosi di Romano di Lombardia in data 29/12/2004 trascritto a Bergamo il 05/01/2005 nn°786/525
Obblighi derivanti:	Quelli derivanti dai patti convenzionali
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Da PGT
Rapporto di copertura:	Da PGT
Altezza massima ammessa:	Da PGT
Volume massimo ammesso:	Da PGT
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fontanella (BG) CAP: 24056 frazione: -, Via Monginevro 14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nulla di rilevante

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/11/2009. In forza di COSTRUZIONE.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/11/2009 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 16/11/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/11/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 297000; Importo capitale: € 165000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Domanda di annotazione per restrizione di beni; A rogito di OMISSIS in data 16/11/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/11/2009 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/03/2025 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione urbanistica; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/01/2005 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - istituzione di servitù; A rogito di OMISSIS in data 28/11/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/12/2006 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Monginevro 14

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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: -

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo:A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno cottura	sup lorda di pavimento	34,09	1,00	34,09
Disimpegno	sup lorda di pavimento	4,50	1,00	4,50
Camera	sup lorda di pavimento	17,87	1,00	17,87
Cameretta	sup lorda di pavimento	12,30	1,00	12,30
Bagno	sup lorda di pavimento	6,49	1,00	6,49
Balcone	sup lorda di pavimento	13,94	0,33	4,60
Terrazzo d'ingresso	sup lorda di pavimento	16,64	0,25	4,16
Giardino	sup lorda di pavimento	75,25	0,10	7,53
Giardino eccedente	sup lorda di pavimento	9,12	0,02	0,18
Disimpegno cantina	sup lorda di pavimento	4,31	0,50	2,16
		194,51		93,87

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

Accessori:

A 1. Autorimessa	Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 34.39 mq Valore a corpo: € 20000
A 2. Lavanderia	Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 5.01 mq Valore a corpo: € 3500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nessuna possibilità, inoltre si sconsiglia la vendita separata dell'abitazione dall'autorimessa per evidenti motivazioni tecniche e per non arrecare danno economico ai beni che vedrebbero ridurre sensibilmente il loro gradimento sul mercato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Si opta per il criterio sintetico comparativo per beni simili offerti sul mercato della zona con applicazione di coefficienti di merito

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Principali network commerciali ed Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1199 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa, con annesso Lavanderia Fontanella (BG), Via Monginevro 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.423,44.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno cottura	34,09	€ 1.199,00	€ 40.873,91
Disimpegno	4,50	€ 1.199,00	€ 5.395,50
Camera	17,87	€ 1.199,00	€ 21.426,13
Cameretta	12,30	€ 1.199,00	€ 14.747,70
Bagno	6,49	€ 1.199,00	€ 7.781,51
Balcone	4,60	€ 1.199,00	€ 5.515,40
Terrazzo d'ingresso	4,16	€ 1.199,00	€ 4.987,84
Giardino	7,53	€ 1.199,00	€ 9.028,47
Giardino eccedente	0,18	€ 1.199,00	€ 215,82
Disimpegno cantina	2,16	€ 1.199,00	€ 2.589,84
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.562,12
per vetustà detrazione del 10.00%			€ -11.256,21
per dotazione di impianti ad energie alternative aumento del 9.00%			€ 9.117,53
Valore Finale			€ 110.423,44
Valore corpo			€ 110.423,44
Valore accessori			€ 23.500,00
Valore complessivo intero			€ 133.923,44
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.923,44

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con an-	93,87	€ 133.923,44	€ 133.923,44

ASTE GIUDIZIARIE®	nesso Autorimes- sa, con annesso Lavanderia	ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	---	----------------------	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 20.088,52
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 113.834,92
Valore diritto e quota	€ 113.834,92

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 113.834,92
---	---------------------

06-06-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Daniele Pisu