Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 554/2025

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



Edificio lato ovest



Edificio lato sud/est

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Codice fiscale: SNTPLA55P18E704Z
Studio in: VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO
Telefono: 035-253128
Email: paolosantus@libero.it
Pec: paolo.santus@archiworldpec.it

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

INDICE

Beni in Villongo (BG), Via Pizzigoni n.7

Lotto: 01 - Abitazione di tipo economico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
Identificativo Lotto 01 4
2. DESCRIZIONE 4
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 4
Descrizione Lotto 01 5
3. PRATICHE EDILIZIE 11
Identificativo Lotto 01 11
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 12
Identificativo Lotto 01 12
4. CONFORMITA' URBANISTICA 12
Identificativo Lotto 01 12
5. CONFORMITA' CATASTALE 13
Identificativo Lotto 01 13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 13
Identificativo Lotto 01 13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 14
Identificativo Lotto 01 14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 14
Identificativo Lotto 01 14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 15
Identificativo Lotto 01 15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 15
11. STATO DI POSSESSO 15
Identificativo Lotto 01 15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 16
12.1. Criterio di stima 16
12.2. Fonti di informazione 16
12.3. Valutazione Lotto 16
Identificativo Lotto 01 16
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 17
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 17
12.6. Regime fiscale della vendita 17

Gruppo Edicom spa
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.: 22-09-2026 alle 10:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Data nomina: 14-04-2026
Data giuramento: 20-04-2026
Data sopralluogo: 11-06-2026
Cronologia operazioni peritali: il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale ad un atto di compravendita trascritto in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento, indica inoltre i dati catastali dell'immobile al momento del pignoramento. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il perito ne ha fatta richiesta al Comune di residenza dello stesso ai tempi dell'acquisto dell'immobile. L'Ufficio Anagrafe ha dichiarato di poter rilasciare solo l'estratto dell'atto di matrimonio in quanto l'esecutato è ora un cittadino italiano iscritto AIRE e non è stato possibile produrre il certificato di stato civile (all. L).
Accettata in data 20/04/2026 la nomina di esperto stimatore venivano effettuate le prime ricerche e si recuperavano i documenti all'Agenzia delle Entrate relativi alla situazione catastale ed alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie dell'immobile. Il sopralluogo dell'immobile veniva effettuato in data 11/06/2026 unitamente al Custode Giudiziario OMISSIS dello Studio V.G.C. Srl, si eseguiva la documentazione fotografica e il rilievo strumentale della proprietà che evidenziava la NON corrispondenza con la planimetria catastale dell'immobile reperita negli Uffici del Catasto Urbano. In data 11/06/2026 si effettuava la richiesta per l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Villongo per le verifiche relative alle pratiche edilizie.

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 Pizzigoni n.7

Lotto: 01 - Abitazione di tipo economico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo Lotto 01

sito in Villongo (BG), Via Pizzigoni n.7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
- Cod. Fiscale: OMISSIS
- Residenza: OMISSIS - UK
- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: separazione dei beni
- Ulteriori informazioni sul debitore: l'esecutato è iscritto all'anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero (AIRE) e risulta residente nel Regno Unito nella citta di OMISSIS.

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione:
- OMISSIS
- C.F. OMISSIS
- foglio 5, particella 1337, subalterno 14, indirizzo Via Pizzigoni n.7, piano 3°, comune Villongo, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 125.50
(all. B1 visura catastale – all. B2 aggiornamento variazione DOCFA – all. B3 ricevuta denuncia di variazione)
• Millesimi di proprietà di parti comuni: quota di spettanza sulle parti ed enti comuni del fabbricato tali per legge e uso cui sono destinate ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti Codice Civile (vedi all. E atto di compravendita)
• Derivante da: atto di compravendita in data 17/07/2007 Notaio OMISSIS nn. rep. OMISSIS (all.E)
• Confini: in lato nord con scale condominiali, in lato est con ballatoio condominiale, in lato sud con altro appartamento, in lato ovest con affaccio su cortile condominiale.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Villongo (BG) in Via Pizzigoni n.7 in edificio condominiale realizzato negli anni '60 e ultimato nell'anno 1967. L'immobile è sito in zona semi/periferica contraddistinta da edifici con attività commerciali e da edifici residenziali di piccole e medie dimensioni realizzati dagli anni '60 ad anni più recenti, tutti i servizi pubblici e il centro di Villongo distano circa mt. 1000.

Caratteristiche zona: semi/periferica normale
Area urbanistica: commerciale-residenziale a traffico locale molto scarso con parcheggi sufficienti

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

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali
Importanti centri limitrofi: Sarnico
Attrazioni paesaggistiche: Nessuna
Attrazioni storiche: Nessuna
Principali collegamenti pubblici: Autobus (Mt. 500)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione Lotto 01

L'immobile oggetto di perizia consiste in un'abitazione posta al piano terzo di un edificio residenziale di cinque piani fuori terra ultimato nell'anno 1967 e sito in Comune di Villongo in Via Pizzigoni n.7.
L'unità immobiliare pignorata è così composta:
- soggiorno, angolo cottura, n.1 camera, bagno, ingresso/disimpegno, n.1 balcone
- l'abitazione ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
(all. D)

L'edificio non è mai stato ristrutturato

Stato di manutenzione generale:
- scarso

Condizioni generali dell'immobile:
- allo stato di fatto l'unità immobiliare oggetto di perizia non si trova in buono stato di conservazione, come dimostrato dalla documentazione fotografica (vedi all. A), presenta visivamente delle criticità con fessurazioni degli intonaci e ammaloramenti dovuti a pregresse infiltrazioni d'acqua ora risolte (all. A foto 9-15-16-17), i serramenti esterni necessitano di stuccature e tinteggiature (all. A foto 18), le ceramiche sono rotte in più punti (all. A foto 11-12), gli esterni presentano ammaloramenti dell'intonaco delle pareti e delle gronde balconi (al. A foto 5).

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: pessime
Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e telaio in ferro di sicurezza accessori: serratura di sicurezza condizioni: pessime

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

Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura e bagno materiale: ceramica condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Impianti	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in ferro - in bagno in rame diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Impianti	
Telefonico	assente
Impianti	

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

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Impianti	
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: rete comunale ispezionabilità : scarsa
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
Impianti	
Antenna	tipologia: parabola + tradizionale condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non funzionante conformità: non a norma
Impianti	
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: sufficienti
Caratteristiche strutturali	

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

Solai	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: discrete
Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Scale condominiali	posizione: a rampe parallele condizioni: sufficienti
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: misto laterizio/c.a. condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1967
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas con termosifoni
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	Kw 24
Epoca di realizzazione/adeguamento	Primi anni 2000
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	

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

Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO - NON NECESSARIO
Esiste certificato prevenzione incendi	
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	

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



Soggiorno



Soggiorno lato ingresso



Soggiorno angolo cottura

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



Camera



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo Lotto 01

sito in Villongo (BG), Via Pizzigoni n.7

La ricerca di pratiche edilizie tramite richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villongo non ha dato esito positivo, nell'atto di compravendita (all. E) si dichiara che l'edificio è stato realizzato prima dell'01/09/1967 e sulla planimetria catastale datata 06/03/1967 la ditta risulta a nome OMISSIS (all. C2) ma non sono state trovate pratiche edilizie con questo nominativo nell'archivio del Comune di Villongo.
Va ricordato che gli immobili la cui costruzione risulti **iniziata prima dell'01.09.1967** (vedi Legge Ponte n.765 del 06/08/1967) non avevano l'obbligo di munirsi del titolo abilitativo.

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

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo Lotto 01

sito in Villongo (BG), Via Pizzigoni n.7

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- l'attuale rilievo dell'abitazione (all. D pianta abitazione stato di fatto) evidenzia alcune modifiche nella distribuzione interna rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale datata 06/03/1967 (all. C2) reperita al Catasto Urbano all'inizio delle operazioni peritali, tali modifiche consistono nella demolizione di parti di muro tali da consentire l'allargamento della zona ingresso e l'eliminazione del piccolo locale cucina che diventa parte integrante del soggiorno, è stata inoltre tamponata con un pannello in legno la finestra che aeroilluminava la precedente piccola cucina.

Regolarizzabili mediante:
- presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA).

Descrizione delle opere da sanare:
- l'attuale conformazione con le modifiche ai tavolati interni sono regolarizzabili con la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) mentre il pannello in legno che chiude la finestra non è sanabile e va rimosso in quanto necessario per soddisfare i rapporti aeroilluminanti (R.A.I.) dell'abitazione.

Oneri di regolarizzazione	
Oneri sanatoria	€ 516,00
Tecnico autorizzato alla presentazione della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata	€ 1.500,00
Totale	**€ 2.016,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo Lotto 01

sito in Villongo (BG), Via Pizzigoni n.7

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.1 del 26/02/2008
Zona omogenea:	A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17
Strumento urbanistico Vigente:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.9 del 08/05/2015 e n.5 del 03/04/2017
Ambito:	A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa

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

Norme tecniche di attuazione:	Art. 17
Immobile soggetto a convenzione:	NO
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:	Superficie fondiaria: mq. area x 0,06 = superficie residenziale complessiva
L'immobile ha raggiunto il volume massimo ammesso	**NON c'è residua potenzialità edificatoria**

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo Lotto 01

sito in Villongo (BG), Via Pizzigoni n.7

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- demolizioni e piccole modifiche ai tavolati che hanno creato un unico ambiente soggiorno/cottura;
- allargamento del vano ingresso;
- tamponamento finestra della piccola cucina.

Regolarizzabili mediante:
- presentazione al Catasto Urbano di variazione catastale.

Descrizione delle opere da regolarizzare: l'attuale conformazione con le modifiche ai tavolati interni sono state regolarmente approvate dal Catasto con la presentazione di "Variazione catastale" effettuata dal perito (all. C1 planimetria catastale attuale - all. B1 visura catastale – all. B2 aggiornamento variazione DOCFA – all. B3 ricevuta denuncia di variazione).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo Lotto 01

sito in Villongo (BG), Via Pizzigoni n.7

6.1. Proprietario attuale:

- OMISSIS in forza di atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS in data 17/07/2007 ai nn. OMISSIS (all. E atto di compravendita), trascritto a Bergamo in data 03/08/2007 ai nn. 52131/29977 (all. I nota trascrizione atto di compravendita).

6.2. Proprietario precedente:

- OMISSIS proprietario ante ventennio in forza di atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS in data 08/03/2001 ai nn. OMISSIS, trascritto a Bergamo in data 22/03/2001 ai nn. 11187/8370.

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

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo Lotto 01

sito in Villongo (BG), Via Pizzigoni n.7

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
- derivante da garanzia di mutuo a rogito Notaio OMISSIS in data 17/07/2007 ai nn. OMISSIS;
- iscritta a Bergamo in data 03/08/2007 ai nn. 52132/13653 (all. F nota iscrizione ipotecaria);
- importo ipoteca € 142.500;
- importo capitale € 95.000.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
- derivante da atto esecutivo trascritto a Bergamo in data 18/10/2016 ai nn. 45990/30537 (all. G nota trascrizione pignoramento).

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
- derivante da atto esecutivo trascritto a Bergamo in data 12/03/2026 ai nn. 12741/9199 (all. H nota trascrizione pignoramento).

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo Lotto 01

sito in Villongo (BG), Via Pizzigoni n.7

I beni pignorati NON sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:
L'immobile oggetto di perizia è parte di un condominio sprovvisto di Amministratore, le spese condominiali riguardano il solo costo dell'illuminazione delle scale e viene gestito autonomamente dai condomini.
Non risultano spese pregresse a carico del proprietario e dell'affittuario dell'immobile oggetto di perizia.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):
- il condominio riguardo alle parti comuni quali scale e cortile non si è adottato dei millesimi di proprietà, a pag.2 dell'atto notarile di compravendita (vedi all. E) si specifica che la "quota di spettanza sulle parti ed enti comuni del fabbricato sono tali per legge e per l'uso cui sono destinate ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti C.C.".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
- NON c'è accessibilità, l'immobile è stato costruito nell'anno 1967 ed è sprovvisto di ascensore e di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:
- NO

Attestazione Prestazione Energetica:
- Non Presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:
- NO

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo Lotto 01

sito in Villongo (BG), Via Pizzigoni n.7

Informazioni relative al calcolo della consistenza

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico.
E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni ed esterni, i muri confinanti con le altre proprietà e con le parti comuni sono stati calcolati al 50%.
La misura della pertinenza relativa al balcone è computata al 33%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	46,39	1,00	46,39
Balcone	sup lorda di pavimento	2,60	0,33	0,86
Totale		**48,99**		**47,25**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2° semestre anno 2025
Zona: Villongo
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: appartamento
Stato conservativo: scadente
Valore di mercato min (€/mq): € 850/mq.
Valore di mercato max (€/mq): € 1.000/mq.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Non necessita.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo Lotto 01

sito in Villongo (BG), Via Pizzigoni n.7

Occupato da OMISSIS **con contratto di locazione scaduto** stipulato in data 26/03/2018, registrato per l'importo annuo di € 4.800,00 con cadenza mensile, tipologia contratto 4+4 (all. M).

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

Opponibilità ai terzi: NO
l'immobile è stato pignorato in data 13/02/2026 prima del rinnovo dell'affitto che scadeva in data 26/03/2026, il contratto non si rinnova in automatico e la gestione della locazione passa al Tribunale.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo similare alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro.

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 osservatori del mercato immobiliare quali:
- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate (OMI);
- Borsino immobiliare;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
- **€ 900/mq.** per tipologia d'abitazione simile all'unità immobiliare in oggetto;
Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:
- Agenzia delle Entrate (O.M.I.) € 850/mq;
- Borsino Immobiliare € 950/mq.;
Altre fonti di informazione:
- Agenzie immobiliari in Villongo e zone limitrofe.

12.3. Valutazione Lotto

Identificativo Lotto 01
sito in Villongo (BG), Via Pizzigoni n.7

Stima sintetica comparativa parametrica € 42.525,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	46,39	€ 900,00	€ 41.751,00
Balcone	0,86	€ 900,00	€ 774,00
Stima sintetica comparativa parametrica del Lotto			€ 42.525,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.525,00

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo Lotto 01	Abitazione economica	47,25	€ 42.525,00	€ 42.525,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.378,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 2.016,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.130,25

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 34.130,25**

12.6. Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta.

Allegati

all. A - documentazione fotografica
all. B1 visura catastale – B2 aggiornamento variazione DOCFA – B3 ricevuta denuncia di variazione
all. C1 planimetria catastale aggiornata – all. C2 planimetria catastale precedente
all. D – pianta rilievo abitazione stato di fatto
all. E - atto di compravendita
all. F - nota iscrizione ipotecaria
all. G - nota trascrizione pignoramento anno 2016
all. H - nota trascrizione pignoramento anno 2026
all. I - nota trascrizione atto di compravendita
all. L - per stato civile dichiarazione ufficio anagrafe + estratto atto di matrimonio
all. M - contratto di locazione scaduto

Bergamo, 11/08/2026

l'Esperto alla stima
Arch. Paolo Santus

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