

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 181/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. lun. Andrea Bizioli
Codice fiscale: BZLNDR75E29A794Z
Studio in: via G. Ravizza civ. 26 - 24126 Bergamo
Telefono: 035/322151
Fax: 035/322151
Email: abiziol@gmail.com
Pec: andrea.bizioli@ingpec.eu

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2025

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditori Intervenuti: OMISSIS - OMISSIS

Legali Creditori Intervenuti: Avv. OMISSIS (OMISSIS) - Avv. OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. lun. Andrea Bizioli

Data nomina: 26-05-2025

Data giuramento: 26-05-2025

Data sopralluogo: 11-06-2025

Cronologia operazioni peritali:

26-05-2025_Giuramento.

11-06-2025_Primo sopralluogo con Custode ed esecutato.

03-07-2025_Inoltro nota al GE per chiarimenti e costi aggiuntivi.

15-07-2025_Incontro con GE e procedenti per definizione nota del 03/07/2025.

04-08-2025_Contattato il tecnico comunale per richiesta accesso agli atti.

21-08-2025_Risposta Comune accesso agli atti.

01-09-2025_Richiesta a notaio copia atto servitù.

02-09-2025_Richiesta proroga al G.E.

04-09-2025_Sopralluogo e rilievo.

05-09-2025_Autorizzata proroga.

05-09-2025_Inoltro nota a G.E. per poter accedere a documenti altre proprietà.

08-09-2025_Autorizzazione G.E.

15-09-2025_Autorizzato accesso atti dal Comune.

16-09-2025_Pagati diritti segreteria ed effettuato accesso agli atti.

30-09-2025/01-10-2025_Inoltro istanza rettifica toponomastica con protocollazione.

06-10-2025_Richiesta ulteriore proroga al G.E.

09-10-2025_Approvazione istanza rettifica toponomastica

10-10-2025_Inoltro perizia

Beni in **SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII (BG)**
Località/Frazione **Bedesco**
Via dell'Industria civ. 02

Lotto: 001 - Area oggetto esecuzione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Area pertinenziale di villa residenziale/ufficio.

Terreno residenziale sito in frazione: Bedesco, via dell'Industria civ. 02

Trattasi di area pertinenziale a giardino, marciapiedi, scivolo di accesso carrale ad edificio di villa residenziale/ufficio quest'ultima non oggetto di esecuzione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 7, particella 6113, scheda catastale NO (le aree urbane si rappresentano solo nell'elaborato planimetrico), indirizzo via dell'Industria civ. 02, piano T, comune SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII (BG), categoria F/1, consistenza 720.00 mq

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2025 Pratica n. BG0304627 in atti dal 09/10/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 304627.1/2025)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nessun riferimento presente in atto notarile

Confini: In senso orario partendo da nord con il mappale 4736, mappale 4883, mappale 4682, mappale 6112, mappale 6110, mappale 6111 ed edificio mappale 4752 tutti di altra proprietà non oggetto di esecuzione.

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

Vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Ambiti produttivi per attività industriali e artigianali 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Pontida, Terno d'Isola, Carvico, Ambivere, Mapello.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Casa Natale/Museo Papa Giovanni XXIII, Torre campanaria di San Giovanni, Chiesa del Sacro Cuore, Abbazia rettoria di Sant'Egidio in Fontanella, Cappella di Maria Regina della pace, Chiesa di San Giova.

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici presenti in zona.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Terreno residenziale** di cui al corpo **Area pertinenziale di villa residenziale/ufficio**

Come già detto, l'area interessata dall'esecuzione è rappresentata dal terreno pertinenziale perimetrale dell'edificio a villa su due piani f.t. oltre ad un piano interrato, risultante a giardino e a marciapiedi dell'immobile oltre allo scivolo carrale e pedonale di accesso al piano interrato dell'edificio. Detto accesso, con cancello elettrificato, è l'unico accesso carrale alla casa. A fianco, distanziato di qualche metro, vi è l'accesso pedonale al giardino, e quindi alla casa. Gli accessi, carrale e pedonale, godono di servitù di passaggio stipulate con atti notarili a carico di un cortile - mapp. 4682 fg. 9 ente urbano di proprietà OMISSIS - cortile che ha l'accesso con cancello scorrevole elettrificato dalla strada comunale via Industria civ. 2/4 e da un secondo cortile (di fatto il prolungamento del primo) mapp. 6112 fg. 9 area urbana. L'accesso al mappale interessato dall'esecuzione avviene pertanto dai richiamati cortili - di fatto cortile unico.

Superficie complessiva di circa mq **783,65**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente giardino di villa

Sistemazioni agrarie giardino

Sistemi irrigui presenti nn.

Colture erbacee nn.

Colture arboree descritte in relazione

Selvicolture nn.

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Giardino ben piantumato e curato anche nelle recinzioni. Marciapiedi perimetrali in ottimo stato salvo piccoli cedimenti. Scivolo di accesso all'interrato della villa in ottime condizioni. Accessi carrale e pedonale in ottimo stato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1999
Note	L'impianto consiste nella rete di illuminazione dell'area a giardino e dello scivolo al piano interrato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: sconosciuto

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: nessuna pratica

Per lavori: dato non reperibile

Oggetto: vedi sopra

NOTE: Dall'accesso agli atti non risulta l'esistenza di pratiche edili in quanto il terreno interessato dall'esecuzione

è gravato da vincolo di inedificabilità costituito con atto 08/09/1997 n. 22151 Notaio Fabiano Gianpietro.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Area pertinenziale di villa residenziale/ufficio.

Terreno residenziale sito in frazione: Bedesco, via dell'Industria civ. 02

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie nell'area interessata dall'esecuzione

Regolarizzabili mediante: nn

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

Note: Sull'area non sono state riscontrate strutture di alcun tipo tali da generare abusi edilizi.

Note generali: Le pratiche edilizie con le quali è stato realizzato l'edificio non oggetto di esecuzione, ma anche i marciapiedi perimetrali, gli ingressi e lo scivolo, sono la 10/96 C.E. e la 63/97 variante alla C.E. 10/96.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Area pertinenziale di villa residenziale/ufficio.

Terreno residenziale sito in frazione: Bedesco, via dell'Industria civ. 02

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n°04 del 18/02/2011 - B.U.R.L. n° 28 del 13/07/2011
Zona omogenea:	Ambiti produttivi per attività industriali e artigianali
Norme tecniche di attuazione:	art. 51
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Ic = 60% della Sf S.l.p. max = 75% della Sf H max = 8,00 m Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti sul confine Ds = 7,50 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. De = 10,00 m o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti Per quanto non espressamente indicato si rimanda all'art. 51 delle N.T.A. vigenti
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Area pertinenziale di villa residenziale/ufficio.

Terreno residenziale sito in frazione: Bedesco, via dell'Industria civ. 02

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

Note: In fase di rilevazione strumentale la linea di confine di nord-est del mappale a confine con il mapp. 4736 era stata individuata battendo due strutture in ferro l'una infissa nel terreno e la seconda ancorata al muro di cinta con il parcheggio pubblico su strada comunale. L'esecutato in tale occasione ha dichiarato che la linea di confine fra i mappali si scostava verso l'edificio di circa 3/4 metri. Risaliti al frazionamento delle aree presentato in Catasto in data 11/03/2019 con pratica BG0027912, dalla stesura dello stesso in CAD abbiamo notato che la linea dividente fra il mappale oggetto di esecuzione e quello confinante 4736 coincide con quanto da noi rilevato. Si è riscontrata a catasto in banca dati l'indicazione errata dell'indirizzo dove è collocata l'area in oggetto. Indicato in visura "via Bedesco n. sn" anziché "via dell'Industria civ. 02". A tal proposito si è aggiornato tale dato con opportuna istanza di aggiornamento toponomastica al Catasto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/03/1995 al 26/01/2007. 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.

Note: OMISSIS ha acquistato il mappale 4195 e il mappale 2710.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/01/2007 al 22/12/2012. In forza di Atto di fusione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con l'atto richiamato qui sopra, OMISSIS si è fusa nella OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/12/2012 al 20/03/2019. In forza di Atto di vendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con l'atto sopra richiamato l'OMISSIS. ha venduto alla OMISSIS. il mappale 4682.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/03/2019 al 24/04/2024. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con l'atto indicato sopra la OMISSIS. ha venduto alla OMISSIS. il mappale 6113 (oggetto della presente esecuzione).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'esecutato OMISSIS con l'atto indicato sopra riceve il mappale 6113 (oggetto della presente esecuzione immobiliare) dalla 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 APERTURA DI CREDITO;

A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 2100000; Importo capitale: € 1300000;

Note: Dalla consultazione della certificazione notarile (ventennale) depositata nel fascicolo telematico della procedura in oggetto, si è riscontrata l'ipoteca di cui alla nota di iscrizione descritta sopra. Tale nota riguarda anche l'unità immobiliare in oggetto, ma l'identificazione catastale riportata è quella precedente al frazionamento del 2019 (mapp. 4682). Si rileva una durata di 3 anni ed è presente anche un'Annotazione presentata il OMISSIS Reg. Part. OMISSIS che prevedeva una restrizione dei beni di Mapello, mantenendo quelli indicati di Sotto il Monte Giovanni XXIII, tra cui l'u.i. in oggetto.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: ruolo e avviso di accertamento esecutivo;

A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 59282.52; Importo capitale: € 29641.26.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di OMISSIS in data 20/03/2025 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/04/2025 ai nn. OMISSIS.

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: nn.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nn..

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nn: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nn.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nn.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'area pertinenziale a giardino, ma anche le pavimentazioni perimetrali alla casa non risultano accessibili a soggetti diversamente abili per la presenza di gradini e dislivelli

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del 24/04/2024 l'area urbana in oggetto:

- è interessata dalla servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto del OMISSIS rep n. OMISSIS a rogito del notaio OMISSIS, registrato OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS serie OMISSIS, trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn.ri OMISSIS.

Attestazione Prestazione Energetica: /

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'area in oggetto risulta inoltre vincolata al D.P.G.R. 26/02/1979 N. 503/urb. (Perimetro delle Aree di notevole interesse pubblico)

Avvertenze ulteriori: Non presenti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Area pertinenziale di villa residenziale/ufficio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato con riferimento alla norma UNI EN 15733/2011 e per quanto possibile ai valori OMI. Il valore della piantumazione presente in fase di rilievo è stato calcolato da Perito Agronomo il quale ha effettuato apposito sopralluogo. La perizia viene allegata. Detto valore è stato espresso in perizia come valore accessorio. Il valore di stima di riferimento del bene in esecuzione è di €. 1.100/mq, valore assegnato all'immobile non interessato dall'esecuzione presente all'interno dell'area, valore definito in linea con la suddetta normativa e sulla base del quale viene finalmente definito il valore dell'area in base alla superficie strumentalmente rilevata mediante applicazione dei coefficienti di valutazione. A detti importi è stato dato un abbattimento pari al 10% per l'onere di servitù relativa all'accesso pedonale, ed un abbattimento pari al 25% per l'onere di servitù dell'accesso carrabile. Il valore di riferimento per quanto concerne le aree pavimentate non a giardino viene quindi assunto in €. 990/mq. mentre quello dell'area a scovolo viene assunto in €. 825/mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area pertinenziale a giardino	sup lorda di pavimento	563,15	0,03	16,89
marciapiedi e piazzalotto pavimentati	sup lorda di pavimento	140,50	0,12	16,86
Scivolo ai box	sup lorda di pavimento	80,00	0,20	16,00
		783,65		49,75

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'area interessata dall'esecuzione riparametrata con i coefficienti adeguati.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

Piantumazione rilevata in area giardino (vedi perizia perito agronomo allegata)	Posto al piano T Composto da ambiente unico Sviluppa una superficie complessiva di 561 mq Destinazione urbanistica: giardino Valore a corpo: € 22850 Note: Valore delle essenze arboree ed arbustive allo stato attuale rilevate all'interno dell'area interessata dall'esecuzione con esclusione della siepe in lauro perimetrale il cui valore è calcolato nel valore del giardino. Il tutto come da perizia di Agronomo che si allega.
---	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene, seppur di estrema difficoltà nella sua vendita in quanto accessorio di altro bene non interessato dall'esecuzione, non può essere oggetto di divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

Note: Il terreno, cintato, è di fatto il giardino pertinenziale perimetrale dell'immobile, quest'ultimo di altra proprietà e non oggetto di esecuzione.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

PREMESSA

L'elaborazione di una perizia per esecuzione immobiliare di questa tipologia ed in questo ambito è inusuale. Dover assegnare il valore commerciale esclusivamente ad un'area a giardino perimetrale ad una villa, seppur catastalmente individuata, ha poco senso in quanto fatto salvo la proprietà della villa stessa nessun altro potrebbe avere interesse all'acquisto. D'altro canto un eventuale acquirente si troverebbe a poter godere dell'area solo in forma molto limitata dovendo subire comunque e di fatto le servitù di passo carrale e pedonale di accesso alla casa, servitù che salvo accordi diverrebbero coattive e di valore difficilmente definibile.

La richiesta è quindi quella di formulare il valore economico della sola area pertinenziale ad una villa ubicata centralmente all'area stessa, quest'ultima con un box ed accessori al p. interrato, un ufficio ed un appartamento al p. terra ed altri vani al p. 1. Valore economico che deve tener conto di tutte le problematiche legate alla situazione esistente che si descrive. L'accesso carrale e pedonale al p. interrato della villa avviene da uno scivolo mentre l'accesso pedonale alla stessa avviene da un cancellino e da marciapiedi perimetrale. L'ingresso scivolo, i marciapiedi e la rimanente area a giardino si trovano tutti sullo stesso piano leggermente sopraelevati rispetto al piano strada comunale. L'area a giardino risulta ben piantumata e ben tenuta, come d'altro canto le rimanenti aree seppur con necessità di un minimo di manutenzione nelle pavimentazioni. L'accesso esterno al p. 1 della villa avviene da una scala in ferro che si diparte dal giardino in oggetto. Tutti gli accessi alla villa avvengono pertanto dall'area scoperta perimetrale alla stessa, area a catasto individuata di categoria F1 con il mapp. 6113 area urbana priva di volumetria area che, per inciso, è anche gravata da servitù di elettrodotto per linea aerea ad alta tensione. Area che di conseguenza risulterà gravata da servitù di passo carrale e pedonale coattiva - salvo accordi con la proprietà della villa - e alla quale si accede dai confinanti mappali 6112 e 4682 gravati a loro volta da servitù di passo, come da atti notarili stipulati. In altre parole per accedere al bene esecutato è necessario transitare anche carralmente da due aree le quali a loro volta hanno accesso dalla strada comunale tramite cancellata elettrificata. Stante la particolare

situazione il criterio di stima che si intende adottare è in linea con le norme dettate dalla UNI EN 15733/2011 e, per quanto disponibile, dalle disposizioni OMI. In particolare il riferimento è a giardini che costituiscono pertinenze di u.i. con destinazione a ville. Nel dettaglio trattasi della superficie dell'area a giardino piantumata, dell'area destinata allo scivolo e di quella pavimentata perimetrale alla Superficie Coperta autorizzata dal Comune oltre ad altre aree pavimentate. La valutazione delle essenze arboree ed arbustive, con esclusione delle essenze di siepe perimetrale all'area, è stata affidata ad un perito agronomo e la perizia viene allegata al fascicolo. Per le altre superfici si sono adottati i coefficienti di valutazione riportati sui listini FIMAA cercando di allinearli alla situazione riscontrata. Nei conteggi non si è tenuto conto dell'eventuale deprezzamento dovuto alla servitù di elettrodotto in quanto l'area in esecuzione è priva di volumetria residua e la presenza di cavi aerei all'altezza a cui si trovano non influisce sull'accessibilità o sulla normale fruibilità del bene. Si è cercato di definire un valore alle servitù, marginale per gli accessi pedonali ma importante per l'accesso carrale. Detta superficie infatti pur rimanendo di proprietà del fondo servente di fatto potrà essere quasi esclusivamente utilizzata dal fondo dominante in quanto in uso esclusivo al piano interrato.

Per tali ragioni i coefficienti di valutazione FIMAA sono stati mantenuti al minimo mentre per le servitù si è adottato, come già detto, un abbattimento del valore - piantumazioni escluse - pari al 10% per il pedonale e pari al 25% per il carrale. Non si è ritenuto di aggiungere l'abbattimento del 15% per assenza di garanzie ma ci si è limitati ad un 10% per l'obbligo da parte del possibile acquirente di dover separare gli impianti elettrico e di irrigazione dall'impianto della casa.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie presenti sul territorio, Listino F.I.M.A.A., Listino Casa & Terreni, valori immobiliari Agenzia delle Entrate (O.M.I.);
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €. 800/1.100 al mq. valore relativo all'immobile non interessato dall'esecuzione ma utilizzato ai fini del calcolo dell'area a giardino/pavimentata.

12.3 Valutazione corpi:

Area pertinenziale di villa residenziale/ufficio.

SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII (BG), Via dell'Industria civ. 02

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.623,36.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area pertinenziale a giardino	16,89	€ 1.100,00	€ 18.579,00
marciapiedi e piazzaleto pavimentati	16,86	€ 990,00	€ 16.691,40
Scivolo ai box	16,00	€ 825,00	€ 13.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.470,40
assenza garanzie impianti elettrico ed irrigazione detrazione del 10.00%			€ -4.847,04
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 43.623,36
Valore corpo			€ 43.623,36
Valore accessori (Valore di cui alla perizia perito agronomo allegata – piantumazione rilevata in area giardino)			€ 22.850,00

Valore complessivo intero	€ 66.473,36
Valore complessivo diritto e quota	€ 66.473,36

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ 26,64
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 66.500,00
Valore diritto e quota	€ 66.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.500,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Il debitore esecutato è un soggetto privato, la vendita sarebbe operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

Allegati

ALL. 01_Certificazione notarile (ventennale)
 ALL. 02_Ispezioni ipotecarie
 ALL. 03_Atto di acquisto
 ALL. 04_Estratto di mappa catastale
 ALL. 05_Elaborato planimetrico e elenco subalterni
 ALL. 06_AGG. Visure attuale, storica
 ALL. 07_Tavola di rilievo
 ALL. 08_Documentazione fotografica
 ALL. 09_Perizia perito agronomo
 ALL. 10_Riassuntivo catasto
 ALL. 11_Scheda di controllo (check-list)
 ALL. 12_Dichiarazione trasmissione perizia

10-10-2025

L'Esperto alla stima
Ing. lun. Andrea Bizioli