



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 109/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA - Integrazione

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza
Codice fiscale: MZZLCU58R06A794Z
Studio in: Via Manina 47 - 24020 Valbondione
Telefono: 035657826
Email: info@studiomazzald.it
Pec: lucio.mazza@archiworldpec.it



Beni in Lovere (BG)
Località/Frazione
Via San Francesco, 3 N

INDICE

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
Corpo: APPARTAMENTO	5
Corpo: AUTORIMESSA	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: APPARTAMENTO	6
Corpo: AUTORIMESSA	7
3. PRATICHE EDILIZIE.....	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	7
Corpo: APPARTAMENTO	7
Corpo: AUTORIMESSA	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	8
Corpo: APPARTAMENTO	8
Corpo: AUTORIMESSA	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: APPARTAMENTO	8
Corpo: AUTORIMESSA	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: APPARTAMENTO	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: APPARTAMENTO	10
Corpo: AUTORIMESSA	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
Corpo: APPARTAMENTO	11
Corpo: AUTORIMESSA	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11

Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13





INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-07-2025 alle 10,30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza
Data nomina: 07-04-2025
Data giuramento: 08-04-2025
Data sopralluogo: 06-05-2025 / 09-06-2025



Beni in Loreve (BG)
Via San Francesco, 3 N

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Francesco, 3 N

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 4722, subalterno 11, scheda catastale Si, indirizzo VIA SAN FRANCESCO, 3N, piano S1/1, comune Loreve, categoria A/2, classe 1^a, consistenza 4,5 VANI, superficie 91 mq, rendita € € 220,79

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

Corrispondenti

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via San Francesco, 3 N

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 4722, subalterno 31, scheda catastale Si, indirizzo VIA SAN FRANCESCO, 3N, piano S1, comune Loreve, categoria C/6, classe 3^a, consistenza 13 mq., superficie 15 mq., rendita € € 18,80

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

Corrispondenti

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Unità abitativa e locale accessorio cantina posto nel condominio denominato "CONDOMINIO MORANDI" edificato nel 1993. La struttura è stata realizzata a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato, solette in laterocemento, scale in c.a. e sporti di balcone in c.a.; tamponamenti a cassa vuota in laterizio con isolamento pannelli in lana di vetro; il tetto con orditura in muricci e tavelloni con manto di copertura in tegole a canali in cotto. I prospetti sono stati intonacati e rivestiti con premiscelato plastico al quarzo.

L'appartamento è posto al piano primo e la cantina al piano seminterrato, serviti da scala e ascensore comuni. L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, 2 camere da letto, 1 bagno completo di sanitari, un ripostiglio, un balcone ed un terrazzo. I pavimenti sono in monocottura; sul pavimento di una camera è stato posato un laminato; il pavimento e rivestimento del bagno sono in monocottura smaltata. I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera protetti da ante a pacchetto in legno. Le porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale posto all'ingresso. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas con elementi radianti in alluminio.

Si precisa che al sopralluogo del giorno 6/5/2025 e successivo del 9/6/2025 le chiavi della porta di ingresso alle cantine non erano a disposizione dell'esecutato e pertanto per la cantina in questione non si è potuto visionare né rilevare.

Superficie complessiva di circa mq **112,10**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1993

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

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento non è abitato; risulta in pessimo stato di conservazione con presenza di abbondanti deiezioni canine sparse in tutti i locali; la caldaia dell'impianto di riscaldamento è stata rimossa. Il terrazzo, all'atto del sopralluogo era allagato per occlusione dei sistemi di scarico acque piovane; serramenti esterni necessitano di manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas
Stato impianto	Non funzionante

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

Autorimessa posta al piano Seminterrato provvista di basculante in lamiera prevverniciata. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Buono

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico

SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via San Francesco, 3 N**

Numero pratica: PE 168/1992 - **CE n. 22 DEL 05/03/1993**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/01/1992 al n. di prot. 465

Rilascio in data 05/03/1993 al n. di prot. 22

Abitabilità/agibilità in data 23/07/1997 al n. di prot. 9212

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via San Francesco, 3 N**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare presenta un divisorio (vedasi all.to 27A) realizzato senza autorizzazione edilizia e pertanto dovrà essere oggetto di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Pratica CILA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione

Redazione Cila in Sanatoria	€ 500,00
Sanzione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via San Francesco, 3 N

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Francesco, 3 N

Strumento urbanistico Vigente:

Piano Governo del Territorio

Ambito:

Residenziale consolidato

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

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via San Francesco, 3 N

Strumento urbanistico Vigente:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

Residenziale consolidato

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Francesco, 3 N

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale in essere non corrisponde allo stato di fatto per modifiche interne. Inoltre non è stata erroneamente rappresentata nel locale soggiorno, oltre alla portafinestra, la finestra esistente e presente negli elaborati di concessione edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Aggiornamento Catastale Docfa

Oneri di regolarizzazione

Redazione pratica Docfa

€ 350,00

Totale oneri: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via San Francesco, 3 N

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **09/09/1997**. In forza di Scrittura Privata - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/09/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Scrittura Privata - 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica; A rogito di OMISSIS in data 04/05/1985 ai nn. OMISSIS; Registrato a Clusone in data 24/10/1985 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/06/1985 ai nn. OMISSIS.

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica; A rogito di OMISSIS in data 11/10/1991 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/10/1991 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 07/05/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000.00; Importo capitale: € 124262.19.

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica; A rogito di OMISSIS in data 20/03/1996 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/03/1996 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/02/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2016 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva contro .

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/05/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 582275,26; Importo capitale: € 291137,63.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/03/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Lovere (BG), Via San Francesco, 3 N

Nessuno

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Lovere (BG), Via San Francesco, 3 N****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** anno 2025 € 988,46.**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:** Come da comunicazione dell'amm.re le spese condominiali scadute al 31/12/2024 ammontano a € 6.329,73**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Comunicazione amm.re: 58,22**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuno**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA**Garage o autorimessa [G] sito in Lovere (BG), Via San Francesco, 3 N****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** vedasi corpo appartamento.**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:** vedasi corpo appartamento.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non risultano specifici millesimi per il box; rientrano quelli indicati nel corpo appartamento**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Relativamente alla cantina, non avendo avuto possibilità di visionarla, la superficie è stata desunta sia dalla documentazione catastale che dalla documentazione edilizia.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3,60	0,33	1,19
Cantina	sup lorda di pavimento	11,50	0,10	1,15
		112,10		90,34

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

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Lovere (BG), Via San Francesco, 3 N

Libero

Note: I  risiede nell'immobile in questione e non risulta occupato.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Lovere (BG), Via San Francesco, 3 N

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari comparabili tra loro. Attraverso la consultazione di fonti dirette, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori immobiliari, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - OMI
 - Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo
 - Agenzie Immobiliari
 - Indagini di Mercato.

12.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]****Lovere (BG), Via San Francesco, 3 N**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.348,96.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	85,00	€ 1.300,00	€ 110.500,00
Terrazzo	3,00	€ 1.300,00	€ 3.900,00
Balcone	1,19	€ 1.300,00	€ 1.547,00
Cantina	1,15	€ 1.300,00	€ 1.495,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.442,00
Manutenzione generale detrazione del 12.00%			€ -14.093,04

Valore Finale**€ 103.348,96**

Valore corpo	€ 103.348,96
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 103.348,96
Valore complessivo diritto e quota	€ 103.348,96

AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]**Lovere (BG), Via San Francesco, 3 N**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	15,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00

Valore corpo	€ 20.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	90,34	€ 103.348,96	€ 103.348,96
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	15,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.850,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 121.498,96

Valore diritto e quota € 121.498,96

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 121.498,96

23-09-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Lucio Mazza

