



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 115/2025



PROMOSSA DA

.....

CONTRO

.....

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

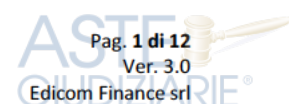
Dott. Luca FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO
Codice fiscale: RMNCGR61A02H148W
Studio in: strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate
Telefono: 338 6206940
Fax: 035 4194254
Email: calogero.romano@libero.it
Pec: calogero.romano@archiworldpec.it



Beni in **Palosco (BG)**

Località/Frazione

viale Papa Giovanni XXIII n° 33

INDICE

Lotto UNICO - Bilocale, posto al secondo piano, costituito da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	4
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	8
Corpo: A.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	8
Corpo: A.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	9
Corpo: A.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A.....	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A.....	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	10
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	11
Prezzo base d'asta del lotto.....	11
Regime fiscale della vendita	11
Elenco allegati.....	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Luca FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-07-2025 alle 10:30

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente: Avv.

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO

Data nomina: 03-04-2025

Data giuramento: 04-04-2025

Data sopralluogo: 08-05-2025

Cronologia operazioni peritali:

Visure catastali e ipotecarie

Richiesta certificati a Enti Pubblici

Richiesta accesso agli atti Comune di Palosco (BG)

Richiesta copia atto ad Archivio notarile di Brescia

Sopralluogo/rilievi presso immobile (con custode giudiziario)

Accesso atti Comune di Palosco (BG)

Verifiche per stima immobile

Elaborazione perizia ed allegati

Lotto UNICO - Bilocale, posto al secondo piano, costituito da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in viale Papa Giovanni XXIII n° 33****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza (ultima): viale -

..... - Cancellato dal per irreperibilità (vedi certificato storico di residenza).

Stato Civile: (da atto notarile di acquisto) - Regime Patrimoniale: =====

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** (nato a - - il) - C.F.

..... - Proprietà 1/1, foglio 18, particella 3219, subalterno 10, indirizzo viale Papa Giovanni XXIII n° 33, piano 2, comune Palosco, categoria A2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie mq 46 (totale escluse aree scoperte mq 43), rendita € 255,65.

Confini: in senso orario sub 11-3-9.

Note: Particella corrispondente al catasto terreni: Foglio 9 Particella 3219.

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

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Primaria, Polizia Locale, Farmacie, Scuola dell'Infanzia, Municipio, Banca, Ufficio Postale, Scuola secondario 1° grado, Asilo nido, Negozi vari**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/servizi/commerciale**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 21, Autostrada Km 13, Stazione ferroviaria Km 6,3, Pullman Km 0,15**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, posto al secondo piano, costituito da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone.

Superficie complessiva di circa mq 50,50.

E' posto al piano: 2.

L'edificio è stato costruito ante 01.09.1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel periodo 2001/2004 (demolizione e ricostruzione).

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

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono**Condizioni generali dell'immobile:** in sede di sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare è stata riscontrata la mancanza dei termosifoni e della caldaia che presumibilmente sono stati disinstallati. Tale stato di fatto comporta la necessità per l'eventuale acquirente di procedere al completamento dell'impianto termico. L'importo stimato per tale regolarizzazione di circa € 7.000,00 viene posto in deduzione alla stima per vizi del bene.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone Note: scala condominiale.
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio
Strutture verticali	materiale: c.a./muratura
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: legno/vetro protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno/ferro (blindata) condizioni: buone Note: porta di accesso U.I.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio/vetro condizioni: buone Note: Porta di accesso condominiale.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Citofonico	tipologia: audio/video
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Gas	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano

Idrico	rete di distribuzione: tubi rame/acciaio condizioni: buone
Telefonico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame/ferro diffusori: mancati condizioni: da ultimare conformità: da regolarizzare Note: attualmente l'impianto non è funzionante per mancanza dei diffusori e della caldaia che risultano essere stati asportati.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2003/2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	G.F.D. Impianti s.r.l. - via Sperone n° 6 - 90100 Palermo.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	non funzionante a causa della mancanza dei termosifoni e della caldaia che risultano essere stati disinstallati.
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2003/2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	POLI Bartolomeo - via Martiri della Libertà n° 46 - 25030 Paratic (BS).
Ascensori:	
<i>L'immobile dispone di ascensori</i>	SI







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2259/01

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori di demolizione fabbricato

Presentazione in data 13/04/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 24/04/2001 al n. di prot. 2259/01

Numero pratica: 27/01

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di recupero edilizio fabbricato ad uso commerciale-residenziale

Presentazione in data 31/03/2001 al n. di prot. 2111/01

Rilascio in data 11/05/2001 al n. di prot. 2111

Abitabilità/agibilità in data 10/03/2010 al n. di prot.

Numero pratica: 5294

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: di variante alla C.E n° 27/01

Presentazione in data 10/07/2004 al n. di prot. 5294

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in viale Papa Giovanni XXIII n° 33

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in viale Papa Giovanni XXIII n° 33

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 04.04.2009 n° 10 e successive varianti

Ambito:	Ambiti del tessuto urbano consolidato - Nuclei di antica formazione – CS
Norme tecniche di attuazione:	Art. 46 e seguenti
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di recupero
Estremi delle convenzioni:	stipulata dalla dott.ssa in data 08.05.2001 rep. n° 6161/447 (registrata a Chiari il 23.05.2001 n° 974 serie 1 e trascritta a Bergamo il 24.05.2001 nn. 19937/14771)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in viale Papa Giovanni XXIII n° 33

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: (nato a - - il) - C.F. - Proprietà 1/1, proprietario ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 17/11/2004 rep. n° 721924/9151, registrato a Chiari, in data 13/12/2004 n° 3012/1T e trascritto a Bergamo in data 16/12/2004 ai nn. 69298/45916.

Note: Da potere (C.F.).

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, derivante da mutuo ipotecario, a rogito di notaio Dott., in data 17/11/2004 rep. n° 721925/9152, registrato a Chiari (BS) in data 22/11/2004 n° 100674/1 e iscritto a Bergamo in data 16/12/2004 ai nn. 69299/18782.

Importo ipoteca: € 115.200,00

Importo capitale: € 64.000,00

Note: Ipoteca in rinnovazione iscritta a Bergamo in data 10.12.2024 ai nn. 65767/10703.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 07/03/2025 n° 1767, trascritto a Bergamo in data 28/03/2025 ai nn. 15990/11369.

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 Palosco (BG) - viale Papa Giovanni XXIII n° 33

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 470,00 circa.

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 3.800,00 circa.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del fabbricato denominato Condominio "LODA PALOSCO". Millesimi di proprietà (dati rilevati da comunicazione Amministratore Condominiale): 36,335/1000 (abitazione) - 49,89/1000 (ascensore).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Necessitano modifiche interne all'unità immobiliare.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno/Angolo cottura	superficie lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
Bagno	superficie lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
Disimpegno	superficie lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
Camera	superficie lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
Balcone	superficie lorda di pavimento	10,50	0,33	3,47
	mq	50,50		43,47

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024
 Zona: Palosco
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 900,00
 Valore di mercato max (€/mq): 1.050,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità abitativa non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
 Uffici del registro di Bergamo
 Ufficio tecnico di Palosco (BG)
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia (Immobiliare.it, Borsino Immobiliare, Tecnocasa, Casa ABC.com, Vendoaffittopermuto.it); Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari).
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 900,00-1.400,00.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]****Palosco (BG) - viale Papa Giovanni XXIII n° 33**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno/Angolo cottura	21,00	€ 1.200,00	€ 25.200,00
Bagno	4,00	€ 1.200,00	€ 4.800,00
Disimpegno	4,00	€ 1.200,00	€ 4.800,00
Camera	11,00	€ 1.200,00	€ 13.200,00
Balcone	3,47	€ 1.200,00	€ 4.164,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.164,00
arrotondamento detrazione di € 164.00			€ -164,00
Valore Finale			€ 52.000,00
Valore corpo			€ 52.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	43,47	€ 52.000,00	€ 52.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 44.000,00
Valore diritto e quota	€ 44.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 44.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

- n° 1 - Visura catastale abitazione (Fg 18 mapp. 3219 sub 10)
- n° 2 - Estratto mappa (Fg 18 mapp. 3219)
- n° 3 - Elaborato planimetrico
- n° 3/A - Elenco subalterni
- n° 4 - Scheda catastale abitazione (Fg 18 mapp. 3219 sub 10)
- n° 5 - Comune Palosco (BG) - Estratto PGT (PdR)
- n° 6 - Autorizzazione 24.04.2001 prot. n° 2259 - Demolizione fabbricato esistente
- n° 7 - C.E. 11.05.2001 n° 27-01 prot. n° 2111 - Recupero edilizio fabbricato residenziale-commerciale
- n° 8 - DIA 10.07.2004 prot. n° 5294 - Variante alla C.E. n° 27-01
- n° 8-A - Tav. A4 - Stralcio piante (progetto)

- n° 8-B - Tav. A5 - Prospetti-Sezione (progetto)
- n° 9 - DIA 20.07.2004 prot. n° 5490 - Formazione recinzione
- n° 9-A - Tav. A1 - Planimetria-Prospetto-Sezione (recinzione)
- n° 10 - Abitabilità - 10.03.2010
- n° 11 - Dichiarazioni conformità impianti - 2004
- n° 12 - Foto
- n° 13 - Certificato residenza storico

Brembate, 27.05.2025

L'Esperto alla stima
Arch. Calogero Romano