



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 142/2023



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Stefano Sesini  
**Codice fiscale:** SSNSFN70S22A794J  
**Partita IVA:** 02721940167  
**Studio in:** Via Merisio 17 - 24020 Scanzorosciate  
**Email:** stefano.sesini@tiscali.it  
**Pec:** stefano.sesini@ingpec.eu



Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione  
Via Samuele Biava, 44

## INDICE

### Lotto: 1 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA A

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-09-2023

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Stefano Sesini

**Data nomina:** 12-04-2023

**Data giuramento:** 17-04-2023

**Data sopralluogo:** 12-06-2023



**Lotto: 1 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA A**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA A.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Samuele Biava, 44**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**4/8 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/8 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/8 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/8 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/8 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Gavazzi Silvia 4/8 Usufrutto Valenti Alice 1/8 nuda proprietà Valenti Viola 1/8 nuda proprietà Valenti Asia 1/8 nuda proprietà Valenti Nicolò Emilio 1/8 nuda proprietà, foglio 8, particella 1955, subalterno 4, indirizzo Via Samuele Biava, scala A, piano primo, comune Bergamo, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 88, rendita € 361,52

**Confini:** Altri subalterni

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Pista ciclabile

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo città.

**Attrazioni paesaggistiche:** Città alta.

**Attrazioni storiche:** Città alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA A**

Unità immobiliare posta al piano primo (scala A) all'interno di una palazzina di quattro piani fuori terra composta da: ingresso, soggiorno con cucina, terrazzo in fronte sud est, disimpegno, ripostiglio, due camere ed un bagno. Al piano interrato una cantina

Superficie complessiva di circa mq **88,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1957

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare è in condizioni discrete

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle in gres simil legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto centralizzato
Potenza nominale	non rilevato
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	A cura dell'Amministratore di condominio
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 4671**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/08/1957 al n. di prot. 4671

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Samuele Biava, 44**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state eseguite delle opere interne senza autorizzazione edilizia per demolizione parete divisoria interna tra soggiorno e cucina

Regolarizzabili mediante: Presentazione di sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
pratica edilizia e sanzioni	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Samuele Biava, 44**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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:** APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA A.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Samuele Biava, 44**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state eseguite delle opere interne senza autorizzazione edilizia per demolizione parete divisoria interna tra soggiorno e cucina

Regolarizzabili mediante: Rifacimento scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
rifacimento scheda catastale	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/1966 al 22/01/2009. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/01/2009 al 06/10/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/10/2009 al 27/04/2018. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito - 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/10/2009 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 12/10/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 02/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/03/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA 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:** APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bergamo (BG), Via Samuele Biava, 44**

Non risultano gravami

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1528.

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: nessuna.

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Certificato scaduto il 27-09-2019**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
Balcone	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
		<b>88,00</b>		<b>84,65</b>

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:**

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA A 1. Cantina	Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 8 mq Valore a corpo: € <b>2500</b>
---	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Osservatorio dell'Agenzia Entrate, non ci sono immobili simili in vendita nella zona

**12.2 Fonti di informazione:****12.3 Valutazione corpi:**

**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina Bergamo (BG), Via Samuele Biava, 44**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.115,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	83,00	€ 1.100,00	€ 91.300,00
Balcone	1,65	€ 1.100,00	€ 1.815,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.115,00
Valore corpo			€ 93.115,00
Valore accessori			€ 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 95.615,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SCALA A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	84,65	€ 95.615,00	€ 0,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.561,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 83.000,00

Valore diritto e quota € 0

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.000,00

**Allegati**

Planimetria

Documentazione fotografica

Documentazione catastale

11-08-2023

L'Esperto alla stima  
Ing. Stefano Sesini