



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 22/2025



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Luca Personeni

Codice fiscale: PRSLCU55C21A794Y

Partita IVA: 00703430165

Studio in: via Don Minzoni 5 - 24044 Dalmine

Telefono: 335 6009345

Email: lucperso@tin.it

Pec: luca.personeni@geoppec.it



INDICE



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



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





INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Luca Personeni



Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ghisalba (BG), VIA AL PONTE, 29

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSION- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSION - Residenza: OMISSION - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSION- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSION - Residenza: OMISSION - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, foglio 9, particella 2331, subalterno 18, indirizzo VIA AL PONTE, piano 2, comune GHISALBA, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 VANI, rendita € 271,14

Identificativo corpo: BOX.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA AL PONTE, 29

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSION- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSION - Residenza: OMISSION - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSION- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSION - Residenza: OMISSION - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: Non specificato
Area urbanistica: Non specificato
Servizi presenti nella zona: Non specificato
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 economico [A3] di cui al corpo ABITAZIONE**

Appartamento posto al piano secondo di un condominio costituito da 5 piani fuori tera e un piano interrato. L'abitazione composta da un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, un disimpegno per la zona notte e un balcone. Al piano interrato, completa la consistenza dell'unità immobiliare, un locale cantina.

Superficie complessiva di circa mq 99,00

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'intero condominio manifesta la totale mancanza di manutenzione. Soprattutto al piano interrato sono accumulate abbondanti quantità di immondizie di ogni genere. L'ascensore è completamente fuori uso, l'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante. La erogazione del gas è interrotta.

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

SI

NO

Riscaldamento:

SI

STUFA APELLET

SUFFICIENTE

NO

l'impianto di riscaldamento condominiale non è funzionante completamente in disuso

Condizionamento e climatizzazione:

NO

Impianto antincendio:

NO

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste impianto antincendio



L'immobile dispone di ascensori o montacarichi
Note ascensori montacarichi
Esistenza carri ponte

Ascensori montacarichi e carri ponte:

SI
L'ASCENSORE è FUORI USO DA ANNI
NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi
NO

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo BOX



Superficie complessiva di circa mq 11,00
E' posto al piano: terra



Impianti (conformità e certificazioni)

Esiste impianto elettrico
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

Impianto elettrico:

SI
NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento
NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio
NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi
Esistenza carri ponte
NO
NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi
NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ghisalba (BG),

Numero pratica: 311 del 05/12/1970

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuove palazzine plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/11/1970 al n. di prot. 311

Rilascio in data 09/12/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/10/1973 al n. di prot. 311

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e BOX

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ghisalba (BG), VIA AL PONTE, 29

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

Identificativo corpo: BOX.



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ghisalba (BG), VIA AL PONTE, 29**

Strumento urbanistico Vigente: Non specificato

In forza della delibera: del Consiglio Comunale n° 28 del 05/06/2017 e successiva delibera n°58 del 16/11/2017

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

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

Identificativo corpo: BOX.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA AL PONTE, 29**

Strumento urbanistico Vigente: Non specificato

In forza della delibera: del Consiglio Comunale n° 28 del 05/06/2017 e successiva delibera n°58 del 16/11/2017

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: ABITAZIONE.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ghisalba (BG), VIA AL PONTE, 29**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/05/2007. 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.



Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/03/2006 al 14/05/2007. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e BOX



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280000,00; Importo capitale: € 140000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 11/03/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 08/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e BOX

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: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , VIA AL PONTE, 29

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ghisalba (BG), VIA AL PONTE, 29

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

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: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: BOX

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), VIA AL PONTE, 29





Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: NON ESISTE GESTIONE CONDOMINIALE

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: 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: ABITAZIONE



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup linda di pavimento	77,00	1,00	77,00
balcone	sup linda di pavimento	10,00	0,33	3,30
cantina	sup linda di pavimento	12,00	0,50	6,00
		99,00		86,30

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

Identificativo corpo: BOX



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	sup linda di pavimento	11,00	1,00	11,00
		11,00		11,00

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**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: ABITAZIONE**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ghisalba (BG), VIA AL PONTE, 29

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: BOX

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), VIA AL PONTE, 29

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di GHISALBA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: IMMOBILIARE.IT

TROVA CASA.IT

IDEALISTA.IT

TECNOCASA;

Altre fonti di informazione: LISTINO PREZZI DELLA CAMERA DEGLI IMMOBILI DI BERGAMO E PROVINCIA.

12.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]**
Ghisalba (BG), VIA AL PONTE, 29

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 43.150,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	77,00	€ 500,00	€ 38.500,00
balcone	3,30	€ 500,00	€ 1.650,00
cantina	6,00	€ 500,00	€ 3.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 43.150,00
Valore corpo			€ 43.150,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.150,00

BOX. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Ghisalba (BG), VIA AL PONTE, 29

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOX	11,00	€ 400,00	€ 4.400,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Valore corpo	€ 4.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	86,30	€ 43.150,00	€ 43.150,00
BOX	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	11,00	€ 4.400,00	€ 4.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 2.377,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 45.172,50

Valore diritto e quota

€ 45.172,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 45.172,50

03-06-2025