



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 241/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## 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 Roncola (BG)  
Località/Frazione  
Via San Defendente 1/E

## INDICE

### Lotto: 001 - Unità abitativa

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: APPARTAMENTO .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: APPARTAMENTO .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	6
Corpo: APPARTAMENTO .....	6
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	6
Corpo: APPARTAMENTO .....	6
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	6
Corpo: APPARTAMENTO .....	6
<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 .....	7
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	8
Corpo: APPARTAMENTO .....	8
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	9
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	9
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	9
Criterio di stima .....	9
Fonti d'informazione .....	9
Valutazione corpi.....	9
Adegamenti e correzioni della stima.....	9
Prezzo base d'asta del lotto.....	10

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**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:** 05-07-2024  
**Data giuramento:** 11-07-2024  
**Data sopralluogo:** 15-10-2024

**Cronologia operazioni peritali:** Effettuato un primo tentativo di sopralluogo in data 24-9-2024 ed un sopralluogo andato a buon fine in data 15-10-2024. Accesso agli atti eseguito in data 30-10-2024

**Lotto: 001 - Unità abitativa****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Defendente 1/E****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED], foglio 9, particella 3056, subalterno 17, indirizzo Via San Defendente, 1/E, comune Roncola, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 43 mq, rendita € 216,91**Confini:** A sud sub 64, ad ovest sub 57, a nord sub 4, ad est sub 18**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED], foglio 9, particella 3056, subalterno 45, indirizzo Via San Defendente, 1/E, piano interrato, comune Roncola, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie 24, rendita € 26,86**Confini:** A sud terrapieno, ad ovest sub 46 e parte del sub 2, a nord sub 57, ad est sub 44 e parte del sub 1**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:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**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:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**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**

Appartamento di testa facente parte di un edificio "a schiera" posto al piano terra costituito da soggiorno con cucina, disimpegno, camera e bagno. Lungo il fronte sud ed ovest da terrazzo pavimentato mentre in fronte nord ingresso da scala in comune e da area esterna esclusiva

Al piano interrato da autorimessa e sottoscala

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: terra ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 m

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità abitativa è in buone condizioni in quanto non ancora abitata. All'interno dell'autorimessa sono evidenti infiltrazioni d'acqua dal terrazzo di copertura di proprietà esclusiva

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaia a gas autonoma
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 15-2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/05/2004 al n. di prot. 852

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Defendente 1/E**

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 Defendente 1/E**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Atto in data 14 aprile 2004, rep. n. 98/04, registrato a Bergamo il 30 aprile 2004 al n. 3759 serie 1T, trascritto a Bergamo il 10 maggio 2004 ai nn. 24093/16391
Obblighi derivanti:	Non specificato
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.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Defendente 1/E**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/02/2003**. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/02/2003 al 02/08/2004. In forza di altri titoli - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/08/2004 al 07/11/2016. 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 07/11/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di permuta - 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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 06/02/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/09/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 27691,22.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 24/04/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/07/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 23000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO

**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 Roncola (BG), Via San Defendente 1/E**

Non esistono gravami

**Spese di gestione condominiale:**

**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 insolte 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:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non pervenuto

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Identificativo corpo: APPARTAMENTO



**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	38,00	1,00	38,00
Terrazzo fronte sud ed ovest	sup lorda di pavimento	26,00	0,25	6,50
Area esterna fronte nord, ingresso	sup lorda di pavimento	11,00	0,20	2,20
		<b>75,00</b>		<b>46,70</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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 02/2023

Zona: Roncola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Casa vacanze

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**Accessori:**

APPARTAMENTO 1. Box	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq Valore a corpo: € <b>12000</b>
------------------------	--



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non necessario

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Stima comparativa ottenuta confrontando il valore commerciale di compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari on line  
Agenzia Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box  
Roncola (BG), Via San Defendente 1/E**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	38,00	€ 1.250,00	€ 47.500,00
Terrazzo fronte sud ed ovest	6,50	€ 1.250,00	€ 8.125,00
Area esterna fronte nord, ingresso	2,20	€ 1.250,00	€ 2.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.375,00
Valore corpo			€ 58.375,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 70.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.375,00

**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] con annesso Box	46,70	€ 70.375,00	€ 70.375,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.556,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 59.818,75

Valore diritto e quota € 59.818,75

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

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

€ 59.800,00

**Allegati**

- Planimetrie catastali
- Relazione fotografica
- Pratica edilizia

14-11-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Stefano Sesini**