



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 28/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli
Codice fiscale: RNCLRD64H06A794E
Partita IVA: 02297860161
Studio in: Via Longo Guglielmo 8 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 226757
Fax: 035 0147668
Email: alfronca@gmail.com
Pec: alfredo.roncalli@archiworldpec.it



Beni in **Calvenzano (BG)**

Località/Frazione

Via Aldo Lusardi n.9

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2025 alle 9:20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli
Data nomina: 12-02-2025
Data giuramento: 13-02-2025
Data sopralluogo: 18-03-2025

Cronologia operazioni peritali: E' stato fatto un primo accesso andato deserto in data 04.03.2025; successivamente è stato fatto il sopralluogo e il rilievo presso appartamento in data 18-03-2025.
E' stato fatto accesso agli atti presso Comune di Calvenzano in data 28.04.2025

Bene in **Calvenzano (BG)**
Via Aldo Lusardi n.9

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A (vedansi anche Allegati 1-2-3-4).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Aldo Lusardi n.9

Note: Trattasi di appartamento al piano primo con sottotetto in via Aldo Lusardi n.9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

1/2 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (vedasi Allegato 04):

Intestazione: PROPRIETARI : OMISSIS PER 1/2 IN REGIME DI OMISSIS E OMISSIS PER 1/2 IN REGIME DI OMISSIS I, foglio 14, particella 101, subalterno 710, indirizzo VIA ALDO LUSARDI N.9, piano 1-2, comune CALVENZANO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 VANI, superficie 55 MQ, rendita € 237,57 EURO

Derivante da: VARIAZIONE DEL 21.06.2005 - PRATICA N. BG0140521 PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI/RISTRUTTURAZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON RISULTANO MILLESIMI DI PROPRIETA'

Confini: A nord con mappale 101, a est con mappale 1094, a sud con parti comuni e a ovest con sub. 709

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento con sottotetto in via Aldo Lusardi n.9 a Calvenzano nel centro storico di Calvenzano a poca distanza dal municipio

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 e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Nessuno in particolare

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno in particolare

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna in particolare

Attrazioni storiche: Nessuna in particolare

Principali collegamenti pubblici: Nessuno in particolare

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo A

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di edificio ristrutturato nel 2005 con un sottotetto non abitabile (collegamento con scala interna – vedasi anche rilievo Allegato 05 e doc fotografica Allegato 06).

I vani presenti sono:

- a) Soggiorno/cucina di mq. 13,58
- b) Disimpegno di mq. 1,20
- c) Bagno di mq. 4,00
- d) Camera di mq. 11,45
- e) Ripostiglio di mq. 1,80
- f) scala di collegamento al piano sotto tetto
- g) sottotetto non abitabile con diverse altezze di mq. 34,56

Superficie complessiva di circa mq **88,63**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito originariamente prima del 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002-2005

L'unità immobiliare è sita in Via Aldo Lusardi n.9; ha un'altezza utile interna (all'assito) di circa m. 290 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un appartamento sito al piano primo di edificio ristrutturato nel 2002-2005 con un sottotetto non abitabile

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Scala comune	tipologia: a rampe parallele materiale: piastrelle di grès ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: sufficienti Note: Serramenti in legno e doppio vetro e persiane esterne in legno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e doppio vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: solaio in legno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Scala interna	posizione: a rampa singola rivestimento: granito

	condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002-2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Trattasi di impianto sottotraccia
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caloriferi in alluminio
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002-2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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: Pratica 57/2002 - Concessione Edilizia n.60/2002**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione a seguito di approvazione di Piano di Recupero con delibera di C.C. n.34 del 21.07.1999

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Rilascio in data 06/08/2002 al n. di prot. 6970

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Nell'atto notarile viene dichiarata una fine lavori in data 15.06.2005 che però non risulta agli atti; risulta invece una integrazione per richiesta del certificato di agibilità da parte del geom. con dichiarazione di conformità al progetto approvato. N.B. La Concessione Edilizia deriva dal Piano di Recupero di cui alla

Convenzione in data 16.07.2000 n. 1585 stipulata dal Segretario Comunale dott. OMISSIS trascritta il 14.07.2000 n.1572/1 Serie 1 (vedasi allegato 10). Nell'atto di compravendita si segnala che è presente altresì una servitù attiva di passo pedonale costituita in data 19.03.1993 n.283567 registrato a Treviglio in data 01.04.1993 n.261 serie 2 trascritto a Bergamo il 07.04.1993 n.10996.

Si segnala inoltre che è stata presentata una richiesta di sanatoria per la sostituzione di parte delle murature al piano primo che però è stata DENEGATA (vedasi Allegato 11)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Aldo Lusardi n.9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente una richiesta di sanatoria (vedasi allegato 11) che però è stata denegata: inoltre risultano anche variazioni nelle altezze del piano sottotetto, la presenza di un lucernario non autorizzato e alcune variazioni di superficie al piano primo.

Regolarizzabili mediante: RICHIESTA DI SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Sanatoria per la formazione di murature perimetrali senza autorizzazione (vedasi allegato 11), diverse altezze del piano sottotetto con presenza di lucernario non autorizzato e alcune variazioni al piano primo

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche per pratica di sanatoria	€ 2.000,00
oneri comunali della sanatoria equiparabili all'eventuale rifacimento della parti abusive	€ 10.000,00
Totale oneri: € 12.000,00	

Nota bene: poiché è già presente una richiesta di sanatoria che è stata denegata - sia pure con il parere favorevole della Commissione Edilizia - non è possibile dare certezza della possibilità di sanatoria anche se, trattandosi di edificio non vincolato e di scarso pregio architettonico e rilevato altresì che la sostituzione delle murature è stato determinato da oggettive questioni statiche precisate da un ingegnere, si ritiene plausibile la sanabilità. Altresì la poca chiarezza del nuovo cosiddetto "decreto salvacasa" non permette di dare conferma della sanabilità delle parti abusive al 100%

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Aldo Lusardi n.9

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.26 del 22.07.2011
Ambito:	Tessuto Storico-Architettonico
Norme tecniche di attuazione:	art. 9 NTA Tessuto Storico architettonico
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	E' presente una convenzione (vedasi Allegato 10)
Estremi delle convenzioni:	Convenzione per Piano di recupero approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 21.07.1999
Obblighi derivanti:	Vedasi allegato 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedasi allegato 10
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari all'esistente
Rapporto di copertura:	pari all'esistente
Altezza massima ammessa:	pari all'esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO - Vedasi allegato 11

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è stata rispettata la conformità urbanistica in quanto non sono state restaurate parte delle murature da salvaguardare in base al Piano di recupero (vedasi allegato 11)

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Aldo Lusardi n.9

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale (diverse altezze)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: "OMISSIS ha comprato dai sigg. OMISSIS l'edificio in data al **22/07/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 22/07/2002, ai nn. 44345/16648; registrato a Bergamo, in data 16/07/2002, ai nn. 4089; trascritto a BERGAMO, in data 18/07/2002, ai nn. 31757/22909.

Titolare/Proprietario: OMISSIS e OMISSIS attuali proprietari hanno comprato in data 27.10.2005 da OMISSIS in data 27/10/2005 in forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 27/10/2005, ai nn. ; registrato a MILANO, in data 02/11/2005, ai nn. 14835. (Vedasi Allegato 08 - Atto di compravendita)

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedasi Allegato 09):

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA A SEGUITO DI COMPRAVENDITA; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 27/10/2005 ai nn. 53772/5359; Registrato a BERGAMO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/11/2005 ai nn. 71290/16348; Importo ipoteca: € 187500; Importo capitale: € 125000; Note: Vedasi anche per i dettagli Allegato 09 - Formalità.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Pignoramento in data 29-01-2025 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/02/2025 ai nn. 5627/4046; Vedasi anche per i dettagli Allegato 09.

Dati precedenti relativi ai corpi: 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: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Aldo Lusardi n.9

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Calvenzano non risulta che il bene pignorato

sia gravato da censo, livelli o uso civico

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 insolute alla data della perizia: Non è condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In base all'atto notarile del Notaio non sono presenti millesimi condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno in particolare

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Calvenzano che siano presenti cause di esproprio. Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di edificio ristrutturato nel 2002-2005 con un sottotetto non abitabile.

I vani presenti sono: a) Soggiorno/cucina di mq. 13,58; b) Disimpegno di mq. 1,20; c) Bagno di mq. 4,00; d) Camera di mq. 11,45; e) Ripostiglio di mq. 1,80; f) scala di collegamento al piano sotto tetto; g) sottotetto non abitabile con diverse altezze di mq. 34,56

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale al piano primo	sup lorda di pavimento	43,33	1,00	43,33
sottotetto non abitabile	sup lorda di pavimento	45,30	0,50	22,65
		88,63		65,98

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 di 4 unità immobiliari

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024

Zona: Calvenzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 950

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unica unità immobiliare per la quale non necessita alcuna divisione

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dai sigg. senza alcun titolo (vedasi anche Allegato 07).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica basata sulla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (zone similari) e sul listino degli Immobili della Provincia di Bergamo che danno un valore compreso fra 600 e 1100 euro

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Calvenzano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di Calvenzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI 2024 Bergamo e Provincia - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **Si considera un valore medio di 1000 €/mq;**

Altre fonti di informazione: Database Agenzia delle Entrate considerando zone similari.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Calvenzano (BG), Via Aldo Lusardi n.9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.980,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale al piano primo	43,33	€ 1.000,00	€ 43.330,00
sottotetto non abitabile	22,65	€ 1.000,00	€ 22.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.980,00
Valore Finale			€ 65.980,00
Valore corpo			€ 65.980,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.980,00

Valore complessivo diritto e quota				€ 65.980,00
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	65,98	€ 65.980,00	€ 65.980,00

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:

€ 13.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 52.980,00

Valore diritto e quota

€ 52.980,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 53.000,00**12.6 Regime fiscale della vendita**

Fuori Campo IVA

Allegati

Gli allegati alla perizia sono:

- ALLEGATO 01 elaborato planimetrico
- ALLEGATO 02 elenco dei subalterni
- ALLEGATO 03 scheda catastale
- ALLEGATO 04 visura storica
- ALLEGATO 05 rilievo stato di fatto
- ALLEGATO 06 doc fotografica
- ALLEGATO 07 certificato stato famiglia
- ALLEGATO 08 Atto di compravendita del 2005
- ALLEGATO 09 Formalità
- ALLEGATO 10 Convenzione del Piano di Recupero
- ALLEGATO 11 Richiesta di Concessione in Sanatoria e relative Diniego
- documentazione fotografica con planimetria di rilievo (formato zip)
- perizia senza dati sensibili - privacy
- succinta
- Prospetto beni formati rtf
- check-list

03-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alfredo Roncalli