



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 399/2023



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Stefano Spagnolo
Codice fiscale: SPGSFN59T16B180S
Studio in: Piazza Giovanni XXIII 2 - 24068 Seriate
Telefono: 035-0633194
Email: stefano.spagnolo@utaa.it
Pec: stefano.spagnolo@archiworldpec.it



Beni in Foresto Sparso (BG)

Località/Frazione

Via Barzetti n. 9

INDICE**Lotto: 001 - Casa unifamiliare con ampia pertinenza a giardino composta da 3 piani fuori terra.**

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	9
Corpo: A.....	9
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	10
Corpo: A.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A.....	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi.....	11
Adegamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2025 alle 09:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefano Spagnolo

Data nomina: 07-10-2023

Data giuramento: 12-10-2023

Data sopralluogo: 04-12-2023

Cronologia operazioni peritali: Analisi della documentazione ed atti di causa. Accessi e consultazioni telematiche al Catasto e Conservatoria. Contatti e accesso il 20/11/2023 presso l'ufficio tecnico del Comune di Foresto Sparso BG per atti amministrativi, verifica conformità edilizia. Sopralluogo, mediante accesso forzato per irreperibilità dell'esecutato, presso l'unità immobiliare il 04/12/2023 con il custode, verifiche preliminari, misurazioni e documentazione fotografica. Nel sopralluogo si riscontra il mancato pignoramento dell'autorimessa sub. 2. Istanza al Giudice in merito in data 12/12/2023. Invito del Giudice al creditore a procedere all'integrazione del pignoramento con sospensione delle operazioni di stima in data 23/12/2023. Decreto del Giudice di ripresa delle operazioni di stima in data 06/12/2024. Attività di adempimento dell'incarico. Redazione perizia di stima.

Beni in Foresto Sparso (BG)
Via Barzetti n. 9

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con ampia pertinenza a giardino composta da 3 piani fuori terra.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Barzetti n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 6, particella 7328, subalterno 3, indirizzo VIA BARZETTI n. SN, piano T -1 - 2, comune FORESTO SPARSO (D697) (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 116 m2, rendita € Euro 309,87

Derivante da: Compravendita

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 6, particella 7328, subalterno 2, indirizzo VIA BARZETTI n. SN, piano T, comune FORESTO SPARSO (D697) (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 m2, superficie 36 m2, rendita € Euro 54,54

Derivante da: Compravendita

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: esterna al centro abitato normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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: Asilo (buono), Scuola primaria (buona), Farmacia Cimarelli (buona), Area feste (buona), Parrocchia di San Marco Evangelista (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Villongo, Sarnico.

Attrazioni paesaggistiche: Punto panoramico alba Foresto Sparso, Lago d'Iseo .

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 23,4 km., Autostrada A4 14,3 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Casa unifamiliare con ampia pertinenza esterna a giardino, fuori dal centro abitato. Edificata negli anni 80 dello scorso secolo. Piano Terra: portico esterno, autorimessa, lavanderia e cantina. Piano Primo: Ampia loggia di ingresso, cucina/soggiorno, camera, bagno e scala di collegamento con il piano superiore. Piano secondo: Solaio senza i requisiti di abitabilità per le altezze interne ma utilizzato come camere da letto, disimpegno e bagno. Lo stato dei luoghi disabitato, coerente con la vetustà dell'immobile, necessita di consistenti interventi manutentivi.

Superficie complessiva di circa mq **3.700,35**

E' posto al piano: T, 1° e 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1984 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. PT 2,70; P. 1° 2,80; P. 2° 2,15.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di consistenti interventi manutentivi.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in clinker condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

	Riferito limitatamente a: soggiorno-cottura, bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: solaio camere 2° p.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da normalizzare
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina e bagni materiale: ceramica condizioni: da normalizzare
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: da normalizzare
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1984
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaia a gas
<i>Stato impianto</i>	da revisionare
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1984
<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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista aerea

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



L'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno - cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Solaio - camera



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1920 del 18/10/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione ad uso agricolo ed abitazione del conduttore del fondo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/10/1983 al n. di prot. 915

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Barzetti n. 9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate alcune difformità nella distribuzione e nella posizione di alcuni tavolati interni

Regularizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento e variante della posizione dei tavolati difformi e delle destinazioni d'uso.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica di variante	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Barzetti n. 9

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n. 7 del 18/05/2013 - Variante 1/2018 CC n. 10 del 20/07/2018
Ambito:	Consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22/a Comparti urbani Residenziali a piccole unità mono o pluri-familiari interne a singoli lotti
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Barzetti n. 9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole difformità dei tavolati interni sui 3 piani

Regolarizzabili mediante: Nuova variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento dei tavolati interni modificati

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 200,00
Totale oneri: € 200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/01/1981 al 03/06/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/06/2007 al 05/02/2008. In forza di accettazione tacita dell'eredità; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; 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: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/02/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00 ; Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2023 ai nn. OMISSIS; immobile identificato al Catasto Foglio 6, particella 7328, Sub 3.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/11/2024 ai nn. OMISSIS; immobile identificato al Catasto Foglio 6, particella 7328, Sub 2.

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 Foresto Sparso (BG), Via Barzetti n. 9

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:

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: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento il valore medio commerciale tra quanto riportato dall'indice dei prezzi dei fabbricati "non recenti" di Valore Casa & Terreni 2024 – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia e i valori dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al 1° piano	sup lorda di pavimento	79,30	1,00	79,30
Loggia al 1° piano	sup lorda di pavimento	21,50	0,33	7,10
Solaio al 2° piano	sup lorda di pavimento	70,65	0,70	49,46
Autorimessa, cantina, lavanderia al Piano Terra	sup lorda di pavimento	92,00	0,50	46,00

Portico P. terra	sup lorda di pavimento	17,90	0,33	5,91
Giardino sino a concorrenza u.i.	sup lorda di pavimento	281,35	0,10	28,14
Giardino oltre la concorrenza u.i.	sup lorda di pavimento	3.137,65	0,02	62,75
		3.700,35		278,65

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

NO

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2024 - osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Foresto Sparso BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa - Immobiliare.it;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Foresto Sparso (BG), Via Barzetti n. 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 195.062,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento al 1° piano	79,30	€ 700,00	€ 55.510,00

Loggia al 1° piano	7,10	€ 700,00	€ 4.970,00
Solaio al 2° piano	49,46	€ 700,00	€ 34.622,00
Autorimessa, cantina, lavanderia al Piano Terra	46,00	€ 700,00	€ 32.200,00
Portico P. terra	5,91	€ 700,00	€ 4.137,00
Giardino sino a concorrenza u.i.	28,14	€ 700,00	€ 19.698,00
Giardino oltre la concorrenza u.i.	62,75	€ 700,00	€ 43.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 195.062,00
Valore corpo			€ 195.062,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 195.062,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 195.062,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	278,65	€ 195.062,00	€ 195.062,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 29.259,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.700,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 164.102,70

Valore diritto e quota

€ 164.102,70

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 164.102,70

Allegati

Cartella zip - Planimetria e documentazione fotografica

Identificativi catastali - 399-2023

N. 1.1 - Visura per immobile.

N. 1.2 - Planimetrie catastali.

N. 1.3 - Planimetria e concessione edilizia.

N. 1.4 - PGT e NTA

N. 1.5 - Documentazione fotografica

N. 2 - Succinta-perizia_399_2023_ei

N. 3 - 399-2023 - Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari

N. 4 - Dichiarazione trasmissione perizia

perizia_399_2023_ei_privacy

27-01-2025

