



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 463/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni
Codice fiscale: FRZSST57S24A794Y
Studio in: Località Tenuta Frizzoni 1 - 24060 Torre Dè Roveri
Telefono: 3337976433
Email: arch.frizzoni@libero.it
Pec: sebastiano.frizzoni@archiworldpec.it



Beni in **Gazzaniga (BG)**
Località/Frazione
vicolo scaletta 6

INDICE

Lotto: 1 - bilocale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Bilocale	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Bilocale	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Bilocale	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Bilocale	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Bilocale	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Bilocale	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: Bilocale	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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-03-2025 alle 13:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni
Data nomina: 08-11-2024
Data giuramento: 15-11-2024
Data sopralluogo: 14-12-2024

Cronologia operazioni peritali: 19/11/2024 Richiesta Ufficio Tecnico Gazzaniga visione autorizzazione edilizie; 29/11/2024 Sopralluogo andato deserto presso l'immobile; 10/12/2024 Ufficio Tecnico Gazzaniga per visione autorizzazione edilizie e richiesta stato civile/matrimonio esecutato; 14/12/2024 Sopralluogo con rilievo planimetrico / fotografico presso l'immobile pignorato; Stesura relazione peritale.

Beni in **Gazzaniga (BG)**
vicolo scaletta 6

Lotto: 1 - bilocale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Bilocale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in vicolo scaletta 6

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 1, particella 3269, subalterno 5, indirizzo Vicolo scaletta 6, piano S1-T, comune Gazzaniga, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3, superficie Totale mq 46 - Totale escluse aree scoperte mq 45, rendita € euro 131,70

Derivante da: Atto del 19/12/2007 Pubblico Ufficiale OMISSIS Sede Bergamo (BG) Repertorio n. 841 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 664.1/2008 Reparto PI di Bergamo in atti dal 08/01/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titolo, tra cui in particolare la porzione di corte comune al piano terra.

Confini: vicolo scaletta, corte comune, mapp. 3269 sub. B e mapp. 290

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

Dati catastali corrispondenti

Note generali: ALLEGATO 1: visura catastale; A: estratto mappa; B: planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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 popolare [A4]** di cui al corpo **Bilocale**

bilocale accessibile da cortiletto condominiale composto da cucina/soggiorno di mq 15.50, camera di mq 9.70, antibagno e bagno di mq 4.20. Al piano interrato cantina di mq 15.00 accessibile da botola esterna.
ALLEGATO A: estratto mappa, ALLEGATO B: planimetria catastale, ALLEGATO C-1/24: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: edificio storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993/1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: discreto

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente con doppi vetri materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: scadenti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e soffietto materiale: legno/vetro e pvc condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica e mattonelle di marmo /cemento condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: da sostituire
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993/1994
<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 autonoma a metano posizionata in cucina/soggiorno (da sostituire)
<i>Stato impianto</i>	usurato
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993/1994
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno / cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

soggiorno / cucina



camera



bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 207/93-OM

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Opere interne di adeguamento igienico

Oggetto: sistemazione interna e adeguamento igienico

Presentazione in data 24/11/1993 al n. di prot. 17254

Rilascio in data 30/11/1993 al n. di prot. 17680

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Bilocale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in vicolo scaletta 6

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Portafinestra esterna della camera murata

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: mantenimento dello stato di fatto della portafinestra previa verifica del rapporto aeroilluminante o rimozione della muratura con il riposizionamento di un nuovo serramento.

Oneri di regolarizzazione	
oneri comunali	€ 516,00
Spese tecniche indicative	€ 500,00
Totale oneri: € 1.016,00	

Note: Eventuali opere di ripristino della portafinestra da quantificare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Bilocale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in vicolo scaletta 6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 30 del 31/07/2012
Zona omogenea:	N1 - Ambiti urbani di antica formazione - Art. 20
Norme tecniche di attuazione:	"Sono sempre ammessi manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle unità minime di interventi, dei gradi di intervento assegnati e delle prescrizioni impartite."
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.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Bilocale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in vicolo scaletta 6

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **19/12/2007**. 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 19/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 04/01/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 96.000,00; Importo capitale: € 48.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 01/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/10/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Bilocale



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: Bilocale

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Gazzaniga (BG), vicolo scaletta 6

Non risulta.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito.

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: eventuali spese da accordare con il proprietario confinante..

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): "... proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titolo, tra cui in particolare la porzione di cortile comune al piano terra."

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù per l'installazione di canne fumarie e della servitù di carico e scarico esalazioni convenute e riportate nell'atto di compravendita in data 30/12/1993, n. 48956/7665 di rep. Notaio F. Mannarella, coadiutore del Notaio Marco Valerio Franco, trascritto a Bergamo il 15/01/1994 ai n.ri 1512/1166.

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Identificativo corpo: Bilocale



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00



cantina	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
		53,00		41,75

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

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Ai sensi del D.L. 83/2015 convertito, con modificazioni e integrazioni, nella Legge 132/2015, art. 568 c.p.c., si è proceduto alla stima dell'immobile secondo la stima sintetica mono parametrica, (metodo di stima del prezzo di mercato che si basa sull'applicazione di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile di valutazione, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute).

Si è quindi proceduto alla valutazione dell'immobile, prendendo come termine di paragone il parametro superficie dell'immobile (S.E.L. Superficie Esterna Lorda), applicando a questo parametro il valore di mercato individuato e ragguagliato secondo lo stato dell'immobile.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gazzaniga;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" Bergamo e Provincia 2023;

"Listino prezzi immobili" Bergamo e Provincia 2023;

Agenzie immobiliari della zona..

12.3 Valutazione corpi:

Bilocale. Abitazione di tipo popolare [A4]

Gazzaniga (BG), vicolo scaletta 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.962,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	38,00	€ 550,00	€ 20.900,00
cantina	3,75	€ 550,00	€ 2.062,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.962,50
Valore corpo			€ 22.962,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.962,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.962,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bilocale	Abitazione di tipo popolare [A4]	41,75	€ 22.962,50	€ 22.962,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) € 3.444,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.016,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 18.502,13

Valore diritto e quota € 18.502,13

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.502,12

Allegati

ALLEGATI: visura catastale particella 3269 sub. 5;

A: estratto mappa;

B: planimetria catastale;

C: 1/24: fotografie.

11-01-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Sebastiano Frizzoni