



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 543/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRì



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Spreafico
Codice fiscale: SPRMRZ59H30A794C
Studio in: Via Mattioli 12/B - 24129 Bergamo
Telefono: 3393821195
Email: spreafico.maurizio@libero.it
Pec: maurizio.spreafico@archiworldpec.it



Beni in **Costa Volpino (BG)**
Località/Frazione
via Follo n. 10

INDICE

Lotto: 001

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	7
Corpo: A	7
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	9
11. STATO DI POSSESSO	9
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9
Criterio di stima	9
Fonti d'informazione	9
Valutazione corpi	10
Adeguamenti e correzioni della stima	10
Prezzo base d'asta del lotto	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-04-2025 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. Maurizio Spreafico

Data nomina: 23-12-2024

Data giuramento: 13-01-2025

Data sopralluogo: 19-02-2025

Cronologia operazioni peritali: 1-ricerche in catasto visure storiche e planimetrie 2-verifiche in Conservatoria 3- Accesso agli atti Comune di Costa Volpino 12/02/25 4-Sopralluogo: 19/02/2025 5-Stesura perizia



Beni in **Costa Volpino (BG)**
via Follo n. 10



Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Follo n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato in il nata in il , foglio 6, particella 4646, subalterno 1, indirizzo

VIA FOLLO n. 8, piano I°, comune COSTA VOLPINO, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie

Totale: 89 m² Totale: escluse aree scoperte**: 89 m², rendita € Euro 92,96

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Appartamento p.I° nord: facciata su cortile comune est: vano scala, altra ditta sud: facciata su cortile comune ovest: facciata su cortile comune Cantina p. t.: nord: portico comune est: portico comune sud: altra ditta ovest: portico comune

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica 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: 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 A

Appartamento sito al piano primo con accesso da vano scala, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, due piccole verande. Cantina al piano terra

Superficie complessiva di circa mq **88,80**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,83

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta a battente singola o doppia materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: soggiorno e camere
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta a battente singola o doppia materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Riferito limitatamente a: cucina
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: vasistas materiale: alluminio condizioni: scarse Riferito limitatamente a: verande
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette di graniglia condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno
<i>Plafoni</i>	materiale: intonacati condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato

<i>Rivestimento</i>	condizioni: sufficienti ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: cucina
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non disponibile
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non disponibile Note: E' presente l'impianto gas, ma attualmente non è attivo il contratto di fornitura.
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: dichiarazione di conformità non disponibile Note: E' presente l'impianto gas, ma attualmente non è attivo il contratto di fornitura.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<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>	Autonomo con caloriferi
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	alla data del sopralluogo l'impianto non era funzionante
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: 1067 DELL 30/08/1967

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 15/04/1969 al n. di prot.

Numero pratica: 5024/3171

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Chiusura balconi e nuovi serramenti

Oggetto: Abuso edilizio

Presentazione in data 29/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 14/07/1993 al n. di prot. 5024/3171

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Follo n. 10

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Follo n. 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 13 del 17/02/2022
Norme tecniche di attuazione:	Zona R2 art.53 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	ESISTENTI
Rapporto di copertura:	ESISTENTI
Altezza massima ammessa:	ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	ESISTENTE
Residua potenzialità edificatoria:	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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Follo n. 10

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di ante ventennio - 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 volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/08/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 450.000; Importo capitale: L. 150.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE; A rogito di OMISSIS in data 13/07/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/07/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 232.405,60; Importo capitale: € 77.468,53.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/11/2024 ai nn. OMISSIS.

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 popolare [A4] sito in Costa Volpino (BG), via Follo n. 10

NO

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 stato possibile reperire se vi sono spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, e neppure se vi siano spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento 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 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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
n. due verande	sup lorda di pavimento	4,80	0,50	2,40
		88,80		86,40

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.

Accessori:

A 1. Cantina	Posto al piano terra Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di 7.5 mq Valore a corpo: € 1500
-----------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La cantina potrebbe essere essere scorporata , ma per una migliore commerciabilità è consigliata la vendita di un lotto unico.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;



Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Costa Volpino;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili

Osservatorio immobiliare di Bergamo

Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino prezzi immobili Immobili non recenti
min € 800,00 max € 1.100,00 da ristrutturare min. 300,00 € max 500,00 €

Osservatorio immobiliare di Bergamo Immobili non recenti min € 700,00 max € 800,00 da ristrutturare
min. 400,00 € max 500,00 €

Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari , Stato conservativo normale; min € 900,00-
max € 1.200,00.

12.3 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina Costa Volpino (BG), via Follo n. 10



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.160,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	84,00	€ 650,00	€ 54.600,00
n. due verande	2,40	€ 650,00	€ 1.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.160,00
Valore corpo			€ 56.160,00
Valore accessori			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 57.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.660,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	86,40	€ 57.660,00	€ 57.660,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 5.766,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 51.894,00

Valore diritto e quota

€ 51.894,00



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 51.894,00





Allegati

- 1-Cartella .zip contenete foto e planimetria
- 2-Succinta
- 3-Versione della perizia di stima con protezione dati personali
- 4-Check list
- 5- foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali
- 6-All 1 visure - planimetrie catastali
- 7-All 2 Permesso di Costruire e Condonò Ed-Abitabilità
- 8-Estratto di matrimonio
- 8-Dichiarazione trasmissione perizia

03-03-2025



L'Esperto alla stima

Arch. Maurizio Spreafico

