



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 556/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



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 **Zogno (BG)**Località/Frazione **Somendenna**

Via Torre 15

INDICE**Lotto: 001 - trilocale**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2025 alle 11:40

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: 13-02-2025

Data giuramento: 19-02-2025

Data sopralluogo: 11-04-2025

Cronologia operazioni peritali: 21/03/2025 Richiesta Ufficio Tecnico Zogno visione autorizzazione edilizie; 11/04/2025 Ufficio Tecnico Zogno per visione autorizzazione edilizie e richiesta stato civile/matrimonio eseguito; 11/04/2025 Sopralluogo con rilievo planimetrico / fotografico presso l'immobile pignorato; Stesura relazione peritale.



Beni in **Zogno (BG)**
Località/Frazione **Somendenna**
Via Torre 15



Lotto: 001 - trilocale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Somendenna, Via Torre 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Presentata dal CTU istanza al catasto in data 11/05/2025 (prot. n. 114792) per aggiornamento banca dati in quanto intestati: OMISSIS (deceduta il 21/10/2021) proprietaria per quota 150/300, OMISSIS proprietario per quota 50/300, OMISSIS proprietario per quota 50/300 e OMISSIS (deceduta il 21/10/2021) proprietaria per quota 50/300.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, foglio 6, particella 804, subalterno 13, indirizzo via centro Somendenna n. 15, piano seminterrato, comune Zogno Sez. Urb. SO, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale mq 67 Totale escluse aree scoperte mq 65, rendita € Euro 225,95

Derivante da: SUCCESSIONE EX LEGE di OMISSIS del 04/01/2020 Registrazione Volume 88888 n. 468415 registrato in data 21/12/2020 - Trascrizione n. 1648.1/2021 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 14/01/2021

Confini: APPARTAMENTO: a nord prospetto su cortile comune, a est prospetto su cortile comune e con altra proprietà, a sud con il cortile comune e con altra proprietà, ad ovest con passaggio comune e prospetto su cortile comune. CANTINA: a nord cortile comune, a est altra proprietà, a sud corridoio comune ed ovest altra proprietà.

Note: Presentata dal CTU istanza al catasto in data 11/05/2025 (prot. n. 114792) per aggiornamento banca dati in quanto intestati: OMISSIS (deceduta il 21/10/2021) proprietaria per quota 150/300, OMISSIS proprietario per quota 50/300, OMISSIS proprietario per quota 50/300 e OMISSIS (deceduta il 21/10/2021) proprietaria per quota 50/300.

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

Dati catastali corrispondenti.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: isolata buona

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: montane.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trilocale ampio al piano rialzato di mq 65,00 composto da: ingresso / soggiorno/ cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno e balcone di mq 8.00 oltre ad una cantina di mq 5.00.

ALLEGATO A: planimetria catastale, ALLEGATO B-1: planimetria rilievo abitazione, ALLEGATO B-2: planimetria cantina, ALLEGATO C-1/31: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: unità 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente con doppi vetri materiale: legno protezione: ante materiale protezione: legno condizioni: discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: discrete
Impianti	
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori a gas GPL (serbatoio condominiale con contatori autonomi)
Stato impianto	usurato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto sanitario: acqua calda generata da scaldabagno elettrico posizionato in bagno.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 100

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Edificio civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 15/01/1975 al n. di prot. 1442

Abitabilità/agibilità in data 04/10/1977 al n. di prot. 1442/74

Numero pratica: 100/1974

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Integrazione

Per lavori: regolarizzazione pratica

Oggetto: Volumetria effettivamente realizzata

Presentazione in data 23/06/2005 al n. di prot. 7769

Rilascio in data 23/06/2005 al n. di prot. 7774

Numero pratica: 146 D/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: rifacimento copertura

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 05/12/2001 al n. di prot. 14478

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Cila

Per lavori: dispositivi cadute dall'alto

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 02/08/2017 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Somendenna, Via Torre 15

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Somendenna, Via Torre 15

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 24 del 03/11/2011
Ambito:	BD1 Ambiti urbani a bassa densità di primo livello
Norme tecniche di attuazione:	Consentita manutenzione ordinaria e straordinaria.
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: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Somendenna, Via Torre 15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: intestati OMISSIS (deceduta il 21/10/2021) proprietaria per quota 150/300, OMISSIS proprietario per quota 50/300, OMISSIS proprietario per quota 50/300 e OMISSIS (deceduta il 21/10/2021) proprietaria per quota 50/300.

Regularizzabili mediante: istanza già presentata dal CTU per rettifica intestazione in data 11/05/2025 (prot. n. 114792)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **04/01/2020**. 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 **proprietario/i ante ventennio** al **21/10/2021**. 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 04/01/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/10/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione tacita eredità - 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:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 29/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

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: Trilocale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Via Torre 15

Non risulta.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1000,00.

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: € 3.196,73.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 53,4400

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Trilocale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
balcone	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64

cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		78,00		68,89

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:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Ai sensi del D.L. 83/2015 covertito, 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 Zogno;

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

"Listino prezzi immobili" Bergamo e Provincia 2024;

Agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500/700.

12.3 Valutazione corpi:

Trilocale. Abitazione di tipo economico [A3]

Zogno (BG), Via Torre 15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.889,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	65,00	€ 550,00	€ 35.750,00
balcone	2,64	€ 550,00	€ 1.452,00
cantina	1,25	€ 550,00	€ 687,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.889,50
Valore Finale			€ 37.889,50
Valore corpo			€ 37.889,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.889,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.889,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Trilocale	Abitazione di tipo economico [A3]	68,89	€ 37.889,50	€ 37.889,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 5.683,43

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 3.196,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 29.010,08

Valore diritto e quota

€ 29.010,08

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 29.010,08**Allegati**

- visura catastale;
- ricevuta_accettazione_istanza_per_aggiornamento_banca_dati_catastali;
- A - planimetria catastale;
- B1 - planimetria rilievo abitazione;
- B2 - planimetria cantina;
- C - fotografie 1/31

18-05-2025

L'Esperto alla stima

Pag. 10
Ver. 3.0

Edicom Finance srl

