



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 74/2025

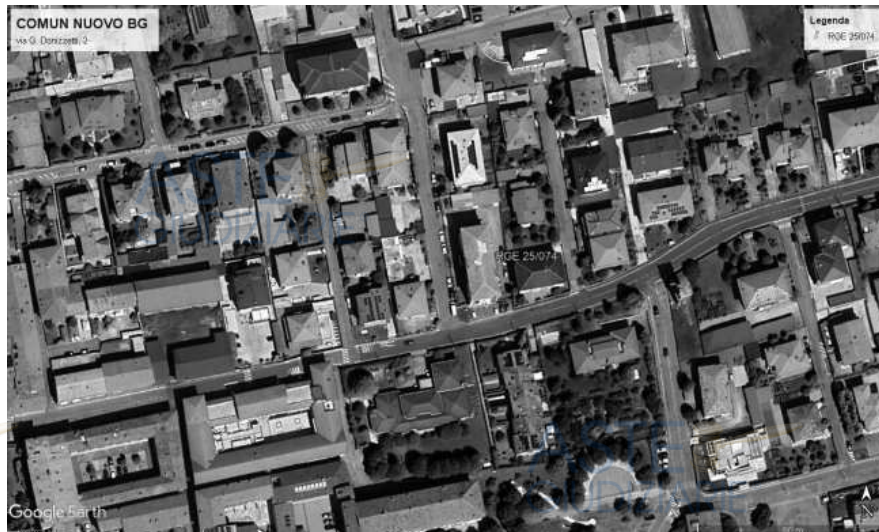


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Carlo Pendezzini
Codice fiscale: PNDCLR54H04B137E
Partita IVA: 02467050163
Studio in: Via Vittorio Veneto 34 - 24042 Capriate San Gervasio
Telefono: 0290962384
Email: studio.pendezzini@gmail.com
Pec: carlo.pendezzini@archiworldpec.it





Beni in **Comun Nuovo (BG)**
Località/Frazione
via Gaetano Donizetti, 2



INDICE

Lotto: 001 - A * appartamento di civile abitazione con cantina e locale di deposito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - appartamento di civile abitazione ocn cantina e locale deposito	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A - appartamento di civile abitazione ocn cantina e locale deposito	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A - appartamento di civile abitazione ocn cantina e locale deposito	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	6
Corpo: A - appartamento di civile abitazione ocn cantina e locale deposito	6
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A - appartamento di civile abitazione ocn cantina e locale deposito	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:	7
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	8
Corpo: A - appartamento di civile abitazione ocn cantina e locale deposito	8
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	8
11. STATO DI POSSESSO	8
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	8
Criterio di stima	8
Fonti d'informazione	9
Valutazione corpi	9
Adeguamenti e correzioni della stima	9
Prezzo base d'asta del lotto	9
Regime fiscale della vendita	10



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2025 alle 09:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Carlo Pendezzini

Data nomina: 24-03-2025

Data giuramento: 25-03-2025

Data sopralluogo: 23-04-2025

Beni in **Comun Nuovo (BG)**
via Gaetano Donizetti, 2

Lotto: 001 - A * appartamento di civile abitazione con cantina e locale di deposito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento di civile abitazione con cantina e locale deposito.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comun Nuovo (BG) CAP: 24040, via Gaetano Donizetti, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 4, particella 577, subalterno 706, indirizzo via Gaetano Donizetti 2, piano 4, comune C937, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 v, superficie 75 mq, rendita € 284,05

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 54,08

Confini: da Nord: affaccio su corte comune, altro sub stesso mappale, scale comuni di accesso, affaccio su corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 4, particella 577, subalterno 707, indirizzo via Gaetano Donizetti 2, piano S1, comune C937, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, superficie 4 mq, rendita € 4,49

Confini: da Nord: corridoio comune di accesso, altri sub stesso mappale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 577, subalterno 8, indirizzo via Gaetano Donizetti 2, piano T, comune C937, categoria C/2, classe U, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 17,97

Confini: da nord: accesso da corte comune, altri sub stesso mappale.

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

Si, relativamente alla situazione esistente all'epoca; sk catastali aggiornate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Collegamento dati.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale - terziario

Importanti centri limitrofi: Verdello * Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Serio * Parco Adda Nord.

Attrazioni storiche: Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea m.500

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - appartamento di civile abitazione con cantina e locale deposito**

Trattasi di appartamento di civile abitazione, composto da:
 al piano 4^a: ingresso, cucina, zona giorno, disimpegno, nr. 2 camere da letto, servizio;
 al piano S1: cantina;
 la piano T: locale di deposito

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Edificio realizzato all'inizio degli anni '70, necessita di alcuni interventi di manutenzione già deliberati dall'assemblea condominiale.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno, doppio vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: spazi comuni e camere materiale: intonacato e tinteggiato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina e servizi materiale: piattrellato ed intonacato condizioni: scarse
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas, con termosifoni
Stato impianto	sufficiente
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 246

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/12/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 03/01/1970 al n. di prot. 246

Abitabilità/agibilità in data 18/12/1970 al n. di prot. 246

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - appartamento di civile abitazione ocn cantina e locale deposito.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comun Nuovo (BG) CAP: 24040, via Gaetano Donizetti, 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenze interne, senza variazione di volumetria ed esterne.

Regolarizzabili mediante: Domanda in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: Opere interne

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria	€ 1.032,00
Totale oneri: € 1.032,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento di civile abitazione ocn cantina e locale deposito.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comun Nuovo (BG) CAP: 24040, via Gaetano Donizetti, 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale nr. 2 dt 28-02-2025
Zona omogenea:	R2 * Residenziale Esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 - appartamento di civile abitazione ocn cantina e locale deposito.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comun Nuovo (BG) CAP: 24040, via Gaetano Donizetti, 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenze interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova sk catastale aggiornata

Note: Sk catastali aggiornate

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **29/10/2012**. In forza di proprietario al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/10/2012 al 14/01/2013. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/01/2013 al 13/06/2024. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/06/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Stralcio di quota divisionale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/02/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento di civile abitazione ocn cantina e locale deposito

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Rifacimento piazzale, impianto elettrico, scarichi, spese tecniche: 6.046,31 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1923.61

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 54,81**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:** no**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - appartamento di civile abitazione con cantina e locale deposito

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento di civile abitazione	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,50	1,50
Locale di deposito	sup lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00
		92,00		84,50

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

Immobile ben identificato, non necessita divisione.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2020 per l'importo di euro 0,00 con canone mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Bergamo 2 il 13/07/2020 ai nn.TMG20T002204000AA

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 30/06/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Alla scadenza del 30-06-2024 il contratto non risulta né prorogato né disdetto; secondo l'Agenzia delle Entrate lo stesso risulterebbe scaduto (come da allegato).

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

MCA (market comparison approach),

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Treviglio;

Ufficio tecnico di Comun Nuovo.

12.3 Valutazione corpi:

**A - appartamento di civile abitazione ocn cantina e locale deposito. Abitazione di tipo economico [A3]
Comun Nuovo (BG), via Gaetano Donizetti, 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione	77,00	€ 750,00	€ 57.750,00
Cantina	1,50	€ 750,00	€ 1.125,00
Locale di deposito	6,00	€ 750,00	€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.375,00
Valore Finale			€ 63.375,00
Valore corpo			€ 63.375,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.375,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento di civile abitazione ocn cantina e locale deposito	Abitazione di tipo economico [A3]	84,50	€ 63.375,00	€ 63.375,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 9.506,25

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

€ 8.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.032,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 44.836,75

Valore diritto e quota

€ 44.836,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 44.836,75

**12.6 Regime fiscale della vendita
da privato**

05-06-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Carlo Pendezzini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®