



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 91/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Gianluca Fiori Bellotti
Codice fiscale: FRBGLC71A09A794N
Studio in: Via Leopardi 3 - 24127 Bergamo
Telefono: 035243041
Email: fiorib@labduezero.it
Pec: gianluca.fioribellotti@archiworldpec.it



Beni in **Paladina (BG)**
Località/Frazione
Via Enrico Fermi n. 6

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Appartamento	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Appartamento	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Appartamento	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Appartamento	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Appartamento	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima.....	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Gianluca Fiori Bellotti

Data nomina: 16-04-2025

Data giuramento: 17-04-2025

Data sopralluogo: 25-06-2025

Lotto: 001 - Appartamento**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Enrico Fermi n. 6**

Note: Atto di acquisto del 04/05/2010 - Not. Mauro Ruggiero in Bergamo - Repertorio n. 73583

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Unità immobiliare sita in Paladina, Via Enrico Fermi n. 6 posta al piano primo + cantina posta al piano interrato.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

particella 2229, subalterno 53, scheda catastale non corretta, indirizzo Via Enrico Fermi n. 6, piano 1 - S1, comune Paladina, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5, superficie 54 mq., rendita € 325,37

Derivante da: Atto di compravendita del 04/05/2010 - Not. Mauro Ruggiero con sede in Bergamo - repertorio n. 73583.**Confini:** Nord: appartamento residenziale Est: vano scala condominiale Sud: appartamento residenziale Ovest: giardino pubblico**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

La corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Appartamento di tipo bilocale, inserito in un contesto residenziale composto da vari fabbricati di varia forma e consistenza, posto nelle vicinanze del centro storico del comune di Paladina, ben sviluppato e mantenuto.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**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 civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento**

Appartamento di piccole dimensioni costituito da un vano principale ove si trova l'angolo cottura e zona pranzo e soggiorno; tale vano è mono-affaccio sul lato parco pubblico tramite portafinestra. Dalla stanza principale, si accede ad una zona di disimpegno, che da accesso al bagno, di forma regolare dotato di portafinestra che da accesso alla piccola loggia, ove si trova anche la caldaia. Sempre dal disimpegno si accede all'unica camera da letto, che come il soggiorno, è mono-affaccio sul lato parco. Le finiture generali sono di livello medio (pavimenti, rivestimenti, porte) in buone condizioni di conservazione. Fa parte dell'unità immobiliare anche una piccola cantina posta al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: Piano Primo + Piano Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1999-2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 53; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m.

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

Stato di manutenzione generale: buono**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali sia dell'appartamento che dell'intero complesso immobiliare, risultano complessivamente buone.**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: Gres porcellanato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

Gas	conformità: con certificato di collaudo
	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Attivo
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistano scarichi potenzialmente pericolosi	NO



foto 1: soggiorno/angolo cottura



foto 2: disimpegno



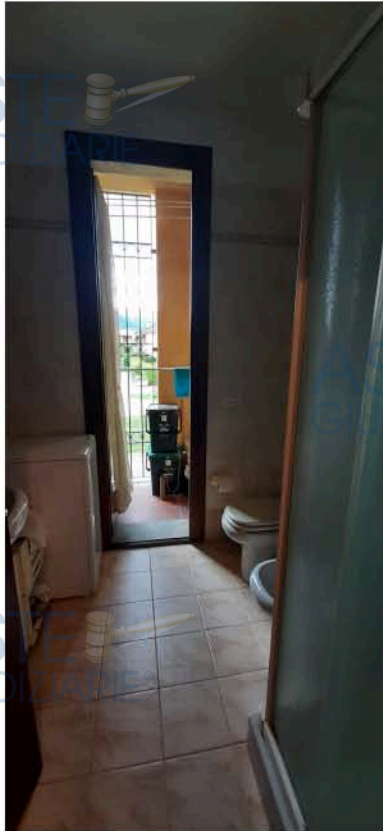


foto 3: bagno

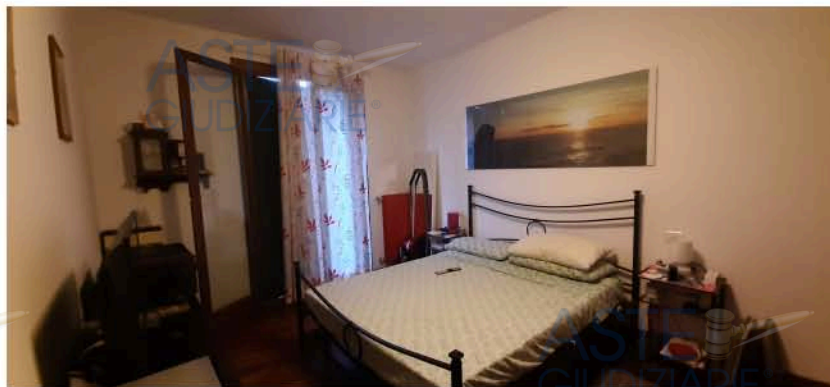


foto 4: camera da letto





foto 5: cantina

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione Edilizia 06/99 del 15/04/1999 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di nuovo complesso residenziale con annesse autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/04/1999 al n. di prot. 100-1B-MM

Abitabilità/agibilità in data 03/01/2001 al n. di prot. 01/0103

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Enrico Fermi n. 6

Conformità edilizia:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unica irregolarità riscontrata è un piccolo tavolato realizzato in prossimità dell'angolo cottura a contenimento dell'arredo.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria interna

Descrizione delle opere da aggiornare: Comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria (Cila in sanatoria)

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione per la Cila in sanatoria	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Note: A tale importo che va versato in termini di sanatoria al comune, va aggiunto l'onorario del tecnico che avrà anche il compito di aggiornare la scheda catastale per un totale stimato di €. 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Unico elemento difforme rilevato è un tavolato in prossimità dell'angolo cottura, facilmente eliminabile o sanabile.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Enrico Fermi n. 6

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Area Residenziale - U.M.I. n.4 - Comparto 8
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.

Note: Si conferma la regolarità urbanistica per la realizzazione del complesso immobiliare residenziale.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Enrico Fermi n. 6

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La scheda catastale sostanzialmente risulta corretta, al netto di una piccola difformità rilevata nella zona della cottura dove è presente un piccolo tavolato a contenimento dell'arredo. Necessita quindi di un aggiornamento della scheda catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Paladina (BG), Via Enrico Fermi n. 6

Dalla verifica non risulta che i beni pignorati siano gravati da affrancazioni e gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.408,28 (spese ordinarie 2024/25).

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: Le spese condominiali non versate ammontano ad oggi a € 1.525,17

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'accessibilità al piano per quanto attiene il disabile, viene garantita dall'ascensore presente nel vano scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Attestazione Prestazione Energetica non presente.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna atto presente o rilevato.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattando di appartamento di piccole dimensioni la valutazione in termini di consistenza utilizzata sarà quella catastale. Il valore medio al metro/quadro che verrà utilizzato sarà di e. 1.500,00 in quanto l'appartamento si trova in ottime condizioni e trattandosi di piccole dimensioni, non subisce scontistiche particolari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Balconi	sup lorda di pavimento	4,00	0,30	1,20
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,50	3,00
		60,00		54,20

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Paladina (Bg)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 900 €/mq.

Valore di mercato max (€/mq): 1.500 €/mq.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Immobile risulta unitario con la cantina

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2013 per l'importo di euro 5.100,00 con cadenza annuale

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/03/2021

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

I criteri adottati di stima dell'unità residenziale, saranno una media ponderale dei valori di mercato immobiliare libero (listino prezzi immobili) e quelli indicati dall'osservatorio immobiliare (listino OMI) redatto dall'Agenzia del Territorio.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Paladina (Provincia di Bergamo);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Listino Prezzi Immobili della Camera di Commercio

- Listino Omi-Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Listino Prezzi Immobili della Camera di Commercio: (valore medio € 1.450,00 - immobile di civile abitazione)

- Listino Omi-Osservatorio Mercato Immobiliare: (valore medio € 1.050,00 - abitazione 21/50 anni)

- Valore Medio che verrà utilizzato: €/mq. 1.250,00.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Paladina (BG), Via Enrico Fermi n. 6

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 67.500,00.

Il valore medio al metro/quadro che verrà utilizzato sarà di e. 1.250,00 in quanto l'appartamento si trova in buone condizioni e trattandosi di piccole dimensioni, non subisce scontistiche particolari.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	50,00	€ 1.250,00	€ 62.500,00
Balconi	1,20	€ 1.250,00	€ 1.500,00
Cantina	3,00	€ 1.250,00	€ 3.750,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 67.500,00
Valore corpo			€ 67.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	54,20	€ 67.500,00	€ 67.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 0

Valore diritto e quota

€ 0

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 65.000,00

Allegati

- 1) visura catastale
- 2) scheda catastale
- 3) estratto concessione edilizia
- 4) agibilità
- 5) report fotografico
- 6) riferimenti quotazioni immobiliari

27-08-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Gianluca Fiori Bellotti