

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 2/2024

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Daniele Pisu  
**Codice fiscale:** PSIDNL66C03F704I  
**Partita IVA:** 02502730167  
**Studio in:** Via Castegnate 52 - 24030 Terno d'Isola  
**Telefono:** 329-4847515  
**Email:** [pisu@destudio.org](mailto:pisu@destudio.org)  
**Pec:** [daniele.pisu@archiworldpec.it](mailto:daniele.pisu@archiworldpec.it)

Beni in **Bianzano (BG)**  
Località/Frazione  
VIA CASE SPESSE 1

**INDICE****Lotto: 001 - ABITAZIONE**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 27-05-2024  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervento:** Avv.OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Daniele Pisu  
**Data nomina:** 05-02-2024  
**Data giuramento:** 06-02-2024  
**Data sopralluogo:** 14-03-2024

Beni in **Bianzano (BG)**  
VIA CASE SPESSE 1

## Lotto: 001 - ABITAZIONE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Appartamento.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bianzano (BG) CAP: 24060, VIA CASE SPESSE 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:** OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** nato a Rom x1/1, foglio 6, particella 2366, subalterno 19, indirizzo VIA CASE SPESSE SN, piano S1-T, comune BIANZANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5, superficie 89, rendita € 343,44

**Derivante da:** Variazione del 13/04/2015 prot.BG0080853

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** 124.4

**Confini:** da nord ed in senso orario: sub.17 e sub.10, sub.9, parti comuni, sub 4 e via case spese

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** nato a il x1/1, foglio 6, particella 2366, subalterno 17, indirizzo VIA CASE SPESSE SN, piano T, comune BIANZANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 15, superficie 15, rendita € 15.49

**Derivante da:** Variazione del 13/04/2015 prot.BG0080851

**Confini:** Da nord ed in senso orario: Via case spese, sub.18, sub 10, sub.19, via case spese

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** nato a il x1/1, foglio 6, particella 2366, subalterno 12, indirizzo VIA CASE SPESSE SN, piano S1, comune BIANZANO, categoria C/6, classe 2, consistenza 14, superficie 14, rendita € 17.35

**Derivante da:** Variazione del 13/04/2015 prot. BG0080846

**Confini:** Da nord ed in senso orario: Via Case spese, sub.13, enti comuni, sub.11

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

Corrisponde

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** ENDINE GAIANO.  
**Attrazioni paesaggistiche:** LAGO DI ENDINE.  
**Attrazioni storiche:** CASTELLO .  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento**

Appartamento disposto su due piani con doppio ingresso dall'androne/scale comuni con primo livello al piano S1, dotato di piccolo giardino declive al piano T.

Il tutto è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno, camera, balcone e scala a chiocciola che scende al piano S1 dove si trovano una cantina finestrata (intercapedine), un locale caldaia con finestra (intercapedine), un disimpegno in cui sbarca la scala a chiocciola proveniente dal piano T, un locale "ripostiglio" finestrato attualmente utilizzato per altri scopi; a questo livello si accede internamente dalla scala a chiocciola che lo collega al piano T e dall'androne condominiale al piano S1. Completano l'immobile un box in rapporto di pertinenzialità ed un posto auto.

Superficie complessiva di circa mq **130,85**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1991

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Buono
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	E' possibile sia in possesso dell'esecutato
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:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** 57/90

**Intestazione:** OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Nuova civile abitazione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 26/12/1990 al n. di prot.  
 Rilascio in data 29/08/1991 al n. di prot. 1983-90  
 Abitabilità/agibilità in data 10/04/1997 al n. di prot.

**Numero pratica: 34/92**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Variante alla CE 57/90 modifiche esterne e nuova distribuzione interna con aggiunta di box al piano seminterrato e n°3 boxes interrati  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 10/07/1992 al n. di prot.  
 Rilascio in data 31/10/1992 al n. di prot. 1095

**Numero pratica: 41/93**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Variante in corso d'opera alla CE 34/92 e 57/90. Piccole modifiche interne ed esterne e svincolo di n°2 autorimesse ai sensi del DL 06/08/1993 n°281 e L.121/89 e realizzazione di posti auto  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 30/09/1993 al n. di prot.  
 Rilascio in data 20/11/1993 al n. di prot.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bianzano (BG) CAP: 24060, VIA CASE SPESSE 1**

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

Note: Non sono state ravvisate difformità edilizie

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bianzano (BG) CAP: 24060, VIA CASE SPESSE 1**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC. n°14 del 10/04/2019
Ambito:	B1 ambito dell'edificato consolidato a destinazione prevalentemente residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nell'ambito B1. Tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. In questi ambiti normalmente privi di valore ambientale, esiste una presenza residuale di edificabilità che può essere realizzata mediante intervento edilizio diretto. Lotti liberi: sono tali e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inedificati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza di edificazione, purchè non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, né dalla proprietà dello stesso, se già edificata, né da altre proprietà contigue anche non edificate. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona, inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In caso di demolizione e ricostru-

	zione è confermata la SLP esistente alla data di adozione della variante 1 al PGT anche se superiore all'indice edificatorio di zona, fatti salvi tutti gli altri parametri. E' possibile realizzare serre/tunnel nei limiti di mq 50,00 semplicemente infisse nel terreno, senza murature. Destinazione d'uso: residenziale come definita all'art. 27 "Destinazioni d'uso" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Modalità attuative: intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività); Laddove è prevista la demolizione con contestuale ricostruzione si utilizzerà il permesso di costruire convenzionato al fine dell'individuazione delle aree di interesse pubblico di cui al Piano dei Servizi. Parametri edificatori: IF = 0.35 mq/mq Rc = 50 % H = 8.50 m
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:	0.35 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	8.5 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bianzano (BG) CAP: 24060, VIA CASE SPESSE 1**

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

Note: Corrisponde

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 29/04/1994.** In forza di COSTRUZIONE.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/07/2019.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di compravendita - 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 di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/07/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/08/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 104000; Importo capitale: € 52000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/11/2023 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 18/01/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**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 , VIA CASE SPESSE 1**

**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:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 124,40

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** S1 - parziale, solo al piano S1

**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:** Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	24,19	1,00	24,19
CAMERA	sup lorda di pavimento	14,44	1,00	14,44
BAGNO	sup lorda di pavimento	6,47	1,00	6,47
DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	1,77	1,00	1,77
SCALA	sup lorda di pavimento	2,01	1,00	2,01
BALCONE	sup lorda di pavimento	7,22	0,33	2,38
GIARDINO	sup lorda di pavimento	40,95	0,10	4,10
"RIPOSTIGLIO"	sup lorda di pavimento	18,90	0,70	13,23
DISIMPEGNO S1	sup lorda di pavi-	5,94	0,70	4,16

	mento			
CANTINA	sup lorda di pavimento	3,97	0,70	2,78
LOCALE CALDAIA	sup lorda di pavimento	4,98	0,70	3,49
		<b>130,85</b>		<b>79,01</b>

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.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Accessori:

1. Autorimessa	<p>Identificato al n. 12            Posto al piano S1            Composto da vano unico            Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq            Destinazione urbanistica: RESIDENZIALE            Valore a corpo: € 12000            Note: Catastralmente intestato a ..... nato a .....            il ..... x 1/1 fg.6 mapp.2366, sub.12,            cat.C/6, cl.2, cons.14, rc €.17.35 in rapporto di pertinenzialità            con l'abitazione ai sensi della legge 121/89 e s.m.i.</p>
2. Posto auto	<p>Identificato al n. 17            Posto al piano T            Composto da posto auto scoperto            Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq            Destinazione urbanistica: RESIDENZIALE            Valore a corpo: € 5000            Note: Catastralmente intestato a ..... nato a .....            il ..... x 1/1 fg.6 mapp.2366, sub.17,            cat.C/6, cl.2, cons.15, rc €.15.49</p>

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

In considerazione della scarsità di parcheggi della zona si ritiene utile non separare il posto auto eseguito dall'abitazione anche tenuto conto del rapporto di pertinenzialità del box eseguito nei confronti dell'abitazione. Non si prevede quindi alcuna divisibilità del lotto

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa per valore di beni simili presenti sul mercato della zona e coefficienti di valutazione

##### 12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: principali network commerciali e dati dell'Agenzia del Territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1133€/mq.

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa, con annesso Posto auto  
Bianzano (BG), VIA CASE SPESE 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.566,06.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO	24,19	€ 1.133,00	€ 27.407,27
CAMERA	14,44	€ 1.133,00	€ 16.360,52
BAGNO	6,47	€ 1.133,00	€ 7.330,51
DISIMPEGNO	1,77	€ 1.133,00	€ 2.005,41
SCALA	2,01	€ 1.133,00	€ 2.277,33
BALCONE	2,38	€ 1.133,00	€ 2.696,54
GIARDINO	4,10	€ 1.133,00	€ 4.645,30
"RIPOSTIGLIO"	13,23	€ 1.133,00	€ 14.989,59
DISIMPEGNO S1	4,16	€ 1.133,00	€ 4.713,28
CANTINA	2,78	€ 1.133,00	€ 3.149,74
LOCALE CALDAIA	3,49	€ 1.133,00	€ 3.954,17
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.529,66
per vetustà ultraquarantennale detrazione del 29.00%			€ -25.963,60
Valore corpo			€ 63.566,06
Valore accessori			€ 17.000,00
Valore complessivo intero			€ 80.566,06
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.566,06

**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] con annesso Autorimessa, con annesso Posto auto	79,01	€ 80.566,06	€ 80.566,06

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.084,91
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.919,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 65.561,59
Valore diritto e quota	€ 65.561,59

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.561,59
---	-------------

22-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Daniele Pisu**

