

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 361/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa

## 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  
**Pec:** daniele.pisu@archiworldpec.it

---

Beni in Scanzorosciate (BG)  
Località/Frazione  
VIA DE GASPERI 4

**INDICE**

**Lotto: 001 - ABITAZIONE ECONOMICA**

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

Beni in:

*OMISSIS*

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa :

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-05-2024 alle 10,40

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv.OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Daniele Pisu

**Data nomina:** 03-11-2023

**Data giuramento:** 07-11-2023

**Data sopralluogo:** 18-01-2024

Beni in Scanzorosciate (BG)  
VIA DE GASPERI 4

## Lotto: 001 - ABITAZIONE ECONOMICA

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, Via De Gasperi 4**

Note: Abitazione in appartamento ex ALER

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Altro: Proprietà superficiaria**

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

Regime Patrimoniale:

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Comune di Scanzorosciate sede in Scanzorosciate (BG) proprietà per l'area 1/1  
proprietà superficiaria 1/1 in

foglio 1, particella 2019, subalterno 701, indirizzo Via De Gasperi 4, piano 3, comune Scanzorosciate,  
categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 82, rendita € 406,71

**Derivante da:** Variazione in sede di operazioni preliminari alla presente procedura

**Confini:** da nord ed in senso orario: vano scale comuni e sub.1, altra u.i., sub.1, sub.1 ed altra u.i.

**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 limitato 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:** ZONE AGRICOLE A VOCAZIONE VITIVINICOLA.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento di edilizia convenzionata in edificio ex Aler composto da ingresso-soggiorno con cucina a vista, ripostiglio, un balcone, due camere matrimoniali un bagno e cantina al piano terra

Superficie complessiva di circa mq **74,92**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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:** sufficiente

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Acciaio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe multiple con pianerottoli</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Rispettosodelle normative all'epoca dell'installazione</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1980
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1980
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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: 12/80  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: nuova costruzione civile abitazione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 08/02/1980 al n. di prot. 498  
 Abitabilità/agibilità in data 19/02/1982 al n. di prot.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, Via De Gasperi 4**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate lievi difformità distributive in corrispondenza del ripostiglio e del bagno. Nel primo caso è stato chiuso il vano in adiacenza con la porta d'ingresso e nel secondo caso manca un muretto a seguito dell'ammodernamento del servizio.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Chiusura ripostiglio e rimozione paretina bagno

Oneri di regolarizzazione	
oneri tecnici	€ 1.500,00
diritti e sanzioni	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, Via De Gasperi 4**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n°6 del 31/01/2017
Zona omogenea:	R1 Aree residenziali di contenimento
Norme tecniche di attuazione:	La tavola C1 individua con apposito segno grafico il tessuto consolidato residenziale di contenimento costituito in particolare da ambiti realizzati previa approvazione di piani attuativi o piani di zona. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nei limiti della Slp preesistente mentre per eventuali lotti liberi si continuano ad applicare gli indici urbanistici assegnati dall'originario piano esecutivo. Per la verifica dei parametri edilizi ed urbanistici si applicano le modalità contenute nelle Disposizioni comuni al DdP, PdS e PdR.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	865/1971
Estremi delle convenzioni:	3 FEBBRAIO 1988 REP. N. 23173/12910 NOTAI OG.F.GHISALBERTI, REGISTRATO A ZOGNO IL 22 FEBBRAIO 1988 AL N.91 SERIE 1V, TRASCRITTO A BERGAMO IL 3 MARZO 1988 AI N.RI 6658/4733.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Trasferibilità della sola proprietà superficiale

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.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scanzorosciate (BG) CAP: 24020, Via De Gasperi 4**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sulla base della variazione, prot. BG0019948 del 13/02/2024, proposta in sede di operazioni peritali si dichiara la conformità catastale

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/11/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; 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:

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione per concessione diritto di superficie; A rogito di OMISSIS in data 03/02/1988 ai nn. OMISSIS; Registrato a Zogno in data 22/02/1988 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/03/1988 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro ; Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/11/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 01/12/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: ; Importo capitale: L.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale cancellata il a favore di contro ; Derivante da: Ruoli esattoriali ex art.77 Dpr 602/1973; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/02/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 15/12/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/01/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di contro ; Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data

27/11/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/11/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: €  
Importo capitale: €

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/07/2023 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 economico [A3] sito in , Via De Gasperi 4

**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: €.150.

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno -cottura	sup lorda di pavimento	29,49	1,00	29,49
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	3,57	1,00	3,57
Bagno	sup lorda di pavimento	5,40	1,00	5,40
Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,96	1,00	3,96
Camera	sup lorda di pavimento	12,96	1,00	12,96
Camera	sup lorda di pavimento	15,69	1,00	15,69
Balcone	sup lorda di pavimento	3,85	0,33	1,27
		<b>74,92</b>		<b>72,34</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.

**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: 1-2023

Zona: Scanzorosciate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**Accessori:**

<p>A 1. Cantina</p>	<p>Identificato al n. 702 Posto al piano terra Composto da vano unico Sviluppa una superficie complessiva di 6 mq Valore a corpo: € 5000</p>
-------------------------	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

nessuna possibilità

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativo e per coefficienti di merito

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Scanzorosciate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, principali network immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. 900,00€/mq.  
max.1100,00€/mq.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina  
Scanzorosciate (BG), VIA DE GASPERI 4**

Altro Metodo di Valorizzazione.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Soggiorno -cottura	29,49	€ 1.000,00	€ 29.490,00
Ripostiglio	3,57	€ 1.000,00	€ 3.570,00
Bagno	5,40	€ 1.000,00	€ 5.400,00
Disimpegno	3,96	€ 1.000,00	€ 3.960,00
Camera	12,96	€ 1.000,00	€ 12.960,00
Camera	15,69	€ 1.000,00	€ 15.690,00
Balcone	1,27	€ 1.000,00	€ 1.270,00
<b>Valore corpo</b>			<b>€ 19.124,89</b>
<b>Valore accessori</b>			<b>€ 5.000,00</b>
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 24.124,89</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 24.124,89</b>

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	72,34	€ 24.124,89	€ 24.124,89

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.618,73
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Oneri tecnici per sanatoria	€ 1.500,00
oblazioni e diritti	€ 1.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 20.356,15
Valore diritto e quota	€ 20.356,15

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 20.356,15</b>
---	--------------------

Beni in

OTTISSI S

16-02-2024

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