

Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 450/2025**

**PROMOSSA DA
OMISSIS**

**CONTRO
OMISSIS**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ**

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Email: ilaria.vizzardi@gmail.com

Pec: ilariavizzardi@archiworldpec.it

Beni in **Presezzo (BG)**
Località/Frazione
via Lorenzo Lotto n.7

INDICE

Lotto: 001 - abitazione

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2026 alle 10:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi

Data nomina: 03-12-2025

Data giuramento: 03-12-2025

Data sopralluogo: 19-12-2025

Beni in Presezzo (BG)
via Lorenzo Lotto n.7

Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Lorenzo Lotto n.7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 1417, subalterno 15, indirizzo via Lorenzo Lotto 7, piano piano T-2, comune Presezzo, categoria A/3, classe 02, consistenza 5,5 vani, superficie 93 mq, 89 mq escluse aree scoperte, rendita € 397,67

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 1417, subalterno 6, indirizzo via Lorenzo Lotto 7, piano T, comune Presezzo, categoria C/6, classe 01, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 34,09

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico centro storico

Area urbanistica: residenziale, commerciale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: parco comunale (170 m), scuola infanzia (300 m), scuola primaria (450 m), supermercato (170 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: i colli di Bergamo.

Attrazioni storiche: bergamo - città alta.

Principali collegamenti pubblici: aeroporto Orio al Serio 13 km, stazione ferroviaria di Bergamo 10 km, casello autostradale di Dalmine 10 km, fermata dell'atobus 650 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'abitazione si trova in un edificio in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'abitazione di mq 94 lordi, posta al piano secondo senza ascensore, risulta così composta:

1 ingresso

1 ripostiglio

1 soggiorno

1 cucina

1 disimpegno

1 bagno

1 camera singola

1 camera matrimoniale

2 balconi

e al piano terra si trova 1 box singolo

Superficie complessiva di circa mq **106,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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/scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento veste in scarse condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in pvc con vetro doppio e alcuni oscuranti (tapparelle) sono da sostituire.

Gli impianti necessitano ristrutturazione.

Si notano infiltrazioni e muffe nei soffitti del bagno.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: pvc e vetro doppia camera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: pavimentazione dei balconi
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres porcellanato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: in corridoio, soggiorno, cucina e bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: scarse Riferito limitatamente a: nelle camere da letto

<i>Plafoni</i>	materiale: tinteggiati condizioni: sufficienti Note: è presente controsoffitto con faretti nel disimpegno
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata in legno condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da adeguare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da ristrutturare
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1970
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia condominiale con conteggio a termovalvole
<i>Stato impianto</i>	attivo
<i>Potenza nominale</i>	-
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	-
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:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 133

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: civile abitazione

Rilascio in data 08/08/1969 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/11/1970 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Lorenzo Lotto n.7

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

Note: La pratica edilizia n.133 del 08-08-1969 non risulta reperibile in Comune di Presezzo come da dichiarazione riportata negli allegati. Lo stato legittimo dell'immobile e la conformità edilizia si possono quindi desumere dalla planimetria catastale di primo impianto, che è stata redatta negli stessi anni.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Lorenzo Lotto n.7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.10 del 08-04-24
Zona omogenea:	Residenziale: R1-ambiti consolidati densamente edificati, costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	Art.29 N.T.A.
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:	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
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 via Lorenzo Lotto n.7

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/11/1991 al 22/05/2015. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/05/2015 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:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/0025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 19/05/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/05/2015 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: /

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 Presezzo (BG), via Lorenzo Lotto n.7

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1400-2000 €.

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): Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'abitazione di mq 94 lordi, risulta così composta: 1 ingresso (10 mq) 1 ripostiglio (2,20 mq) 1 soggiorno (19,35 mq) 1 cucina (11,25 mq) 1 disimpegno (5,60 mq) 1 bagno (5,50 mq) 1 camera singola (11,84 mq) 1 camera matrimoniale (15,70 mq) 2 balconi (12 mq totali)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	94,00	0,95	89,30
balconi	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
		106,00		93,26

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: "1-25

Zona: Presezzo/centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 840

Valore di mercato max (€/mq): 950

Accessori:

A 1. Box	Posto al piano T Sviluppa una superficie complessiva di 14,30 mq Valore a corpo: € 7100
-------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

PREZZI DEGLI IMMOBILI DI BERGAMO E PROVINCIA SITO DI RIFERIMENTO www.borsinoimmobiliare.it

Sulla base dei suddetti riferimenti sono stati adottati i seguenti coefficienti per la valutazione dell'immobile:

- Coefficienti di qualità (manutenzione scarsa=0,90)
- Esposizione (sud =1,10)
- Riscaldamento (centralizzato =1,00)
- Stato locativo (abitazione occupata=0,90)
- ascensore (assenza ascensore =0,90)
- Media dei coefficienti= 0,95

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Presezzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare di Presezzo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile oggetto di stima è inserito nel PGT di Presezzo nell'area denominata Ambito Residenziale: R1-ambiti consolidati densamente edificati, costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee - Art.29 N.T.A.

Si è utilizzato un valore di riferimento di 900 €/mq per abitazioni in stabili di 2° fascia e 500 €/mq per il box. Gli importi finali ottenuti sono il risultato del prezzo di riferimento (900 €/mq) moltiplicato per i coefficienti dedotti dalle fonti sopraccitate;

Altre fonti di informazione: <https://www.borsinoimmobiliare.it>.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box
Presezzo (BG), via Lorenzo Lotto n.7**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 70.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.147,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	89,30	€ 900,00	€ 80.370,00
balconi	3,96	€ 900,00	€ 3.564,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 70.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.934,00
rifacimento impianti e serramenti detrazione del 20.00%			€ -16.786,80
Valore Finale			€ 67.147,20
Valore corpo			€ 68.573,60

Valore accessori	€ 7.100,00
Valore complessivo intero	€ 75.673,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.673,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	93,26	€ 75.673,60	€ 75.673,60

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.351,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 64.322,56
Valore diritto e quota	€ 64.322,56

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.322,56
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è esente da iva.

13-02-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Ilaria Vizzardi

