

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 322/2025

PROMOSSA DA
"OMISSIS"

CONTRO
"OMISSIS"
"OMISSIS"

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti
Codice fiscale: FCCFNC63H01E704I
Studio in: Via San Maurizio 14/B - 24065 Lovere
Telefono: 035-960673
Fax: 335-439979
Email: info@inggfacchinetti.it
Pec: francesco.facchinetti@ingpec.eu

Beni in **Barzana (BG)**
Via San Rocco n.10

INDICE

Lotto 1 - Appartamento con box pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	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	13
Adeguamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto	13
ALLEGATI	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-02-2026 alle 11:30

Creditore Procedente: PRISMA SPV S.r.l.

Esecutati: "OMISSIS" – "OMISSIS"

Custode: Dott. "OMISSIS"

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti

Data nomina: 10-10-2025

Data giuramento: 16-10-2025

Data sopralluogo: 18-11-2025

Cronologia operazioni peritali:

- Acquisizione schede e visure catastali vigenti in data 24.10.2025;
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico comunale in data 19.11.2025;
- Sopralluogo effettuato in data 18.11.2025;
- Comunicazione del 30.12.2025 da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barzana di impossibilità di reperimento della pratica edilizia richiesta nell'accesso agli atti.

Beni in **Barzana (BG)**
Via San Rocco n.10

Lotto 1 - Appartamento con box pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via San Rocco n.10

Appartamento in condominio al piano terzo con box pertinenziale al piano terra.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di "OMISSIS" - piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: [REDACTED] stato civile: sposato - Ulteriori informazioni sul debitore: sposato in Senegal, ma il matrimonio non è stato trascritto in Italia.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di "OMISSIS" - piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS" [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" ([REDACTED])

(Cod. Fisc. "OMISSIS") [REDACTED]

Immobile: indirizzo: Via San Rocco n.10, comune Barzana; Piano: terzo.

Appartamento: foglio 2, particella 30, subalterno 24, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 97 mq, rendita € 348,61, scheda catastale n. prot. 608 del 30.03.1971.

Confini: l'unità immobiliare (appartamento al P.3°) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1A):

- a nord affaccia sul cortile condominiale;
- a est affaccia sul cortile condominiale;
- a sud affaccia sul cortile condominiale;
- a ovest in parte con il vano scala condominiale e in parte con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" [REDACTED]

Immobile: indirizzo: Via San Rocco n.10, comune Barzana; Piano: terra.

Box pertinenziale: foglio 2, particella 30, subalterno 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 20,14, scheda catastale n. prot. 614 del 30.03.1971.

Confini: l'unità immobiliare (box al P.T.) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1A):

- a nord con il box adiacente di altra proprietà;
- a est con il vano scala condominiale;
- a sud con il box adiacente di altra proprietà;
- a ovest affaccia sul cortile/piazzale condominiale.

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

i dati catastali degli immobili corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto di perizia si trovano all'interno di un condominio residenziale di quattro piani fuori terra in Via San Rocco n.10, situato nella periferia sud del paese di Barzana (BG) (vedasi documentazione fotografica Allegato 3, fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'edificio in cui sono inseriti gli immobili d'interesse cerchiato in rosso). La zona circostante è dotata di buona viabilità e di parcheggi pubblici lungo le vie comunali limitrofe, in quanto è una zona in prevalenza residenziale con ampi spazi verdi, caratterizzata dalla presenza di edifici di massimo 3/4 piani. Il condominio appare tranquillo ed è posto dietro un altro condominio del tutto simile.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali (presenti), farmacie (presenti), poste (presenti), scuole (presenti), ospedale (non presenti).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: non specificato

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: autostrada E64 15 Km, aeroporto Orio al Serio 19 Km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un condominio di cinque piani fuori terra (fotografie nn. 4, 6, 7 e 8), di cui il piano terra è adibito esclusivamente a box pertinenziali degli alloggi soprastanti (visibili nelle fotografie nn.3, 4, 5 e 10). Il complesso residenziale è costituito da n.12 appartamenti, accessibili da un'unica scala comune interna, e da n.16 box, ognuno dei quali è accessibile dal cortile/piazzale che circonda il condominio su tre lati (fotografie nn.3, 5, 9 e 10); l'edificio è raggiungibile da una traversa laterale di Via San Rocco e l'accesso alla proprietà condominiale avviene liberamente, in quanto totalmente privo di un cancello di chiusura (fotografia n. 2). L'ingresso alla scala condominiale è posto sul lato nord ed avviene tramite un semplice portoncino in alluminio e vetro (fotografia n.11), probabilmente dotato di apertura elettrica, ma attualmente non funzionante. Superato l'ingresso si trova un ampio atrio comune (fotografia n.12) dal quale si accede alla scala condominiale, rivestita completamente in marmo di Botticino e provvista di barriera in ferro verniciato grigio scuro (fotografie nn.15, 16 e 17); le condizioni generali del vano scala comune non sono buone, in quanto la tinteggiatura è in scarse condizioni, alcune pedate in marmo sono scheggiate (visibili nella fotografia n.17) ed i serramenti hanno alcuni vetri rotti (fotografia n.16), il tutto segno di una mancanza di pulizia generale e di manutenzione periodica. Il condominio non è dotato di ascensore. Si segnala che nel condominio sono attualmente abitati solo due appartamenti (incluso quello oggetto di perizia), mentre gli altri sono disabitati e non c'è un amministratore condominiale. Conseguentemente la manutenzione delle parti comuni è limitata e per diversi aspetti la situazione appare abbastanza degradata (come visibile dalla documentazione fotografica - Allegato 3). Tuttavia le utenze necessarie sono ancora attive.

L'appartamento in questione è posto al terzo piano ed è attualmente costituito da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere, un bagno e due balconi con affaccio a nord e a sud sul cortile/piazzale condominiale (vedasi allegato 1A). Al piano terra è presente un'autorimessa di pertinenza dell'appartamento (vedasi allegato 1B). L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite una normale porta in legno (fotografie nn. 18 e 19), colore noce chiaro, dotata di spioncino e di un'unica serratura. Con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 1A) ed alla documentazione fotografica (Allegato 3), l'accesso all'unità immobiliare avviene in un corridoio (fotografie nn.20 e 21), che consente di accedere ai vari ambienti della zona giorno dell'appartamento. Sul lato destro del corridoio si accede alla cucina abitabile (fotografie nn.22 e 23) dislocata ad angolo (fotografia n.24), la quale non si presenta in buone condizioni di manutenzione, ma è dotata di accesso esclusivo al balcone posto a sud (visibile nella fotografia n.25). Si segnala che in cucina si sono riscontrate tracce diffuse di umidità/muffa sulla parete a confine con il vano scala condominiale, oltre al serramento visibilmente degradato e con un vetro mancante (visibili nelle fotografie nn.22 e 23). Antistante la cucina si trova il soggiorno (fotografie nn.25 e 26), il quale presenta una buona luminosità ed è dotato di accesso al balcone posto sul lato nord (fotografia n.28); si segnala la presenza di alcune tracce di umidità in un angolo del locale con conseguente ammaloramento della tinteggiatura (fotografia n.27). Dal fondo del corridoio si accede al disimpegno della zona notte (fotografie nn.21, 29 e 30), costituita da due camere doppie e da un bagno. Adiacente alla cucina si trova la

prima camera da letto posta nell'angolo sud-est (fotografie nn.31 e 32), mentre nell'angolo opposto (nord-est) si trova la seconda camera da letto (fotografie nn.34 e 35) dotata di accesso al balcone in comune con il soggiorno (lato nord); si segnala in entrambe le camere la presenza di tracce diffuse di umidità sulle pareti (fotografia n.33) ed, in particolare, sul soffitto della camera a fianco del soggiorno in cui la tinteggiatura è particolarmente ammalorata (fotografia n.36), segno probabilmente di una perdita d'acqua da una tubazione del piano superiore. Tra le due camere si trova l'unico bagno dell'appartamento (fotografie nn.37, 38 e 39); si tratta di un servizio igienico di medie dimensioni dotato di lavabo a colonna, sanitari e vasca di dimensioni standard, tutti in ceramica bianca, ma piuttosto datati e in pessime condizioni (visibili nelle fotografie n.37, 38 e 39). Nel bagno è installata una lavatrice (visibile nella fotografia n.38), la quale non è dotata di apposito scarico a parete, in quanto attualmente è presente un tubo che consente di scaricare l'acqua nel bidet (visibile nella fotografia n.38); si segnala la presenza del serramento non perfettamente funzionante, della tapparella guasta, del boiler distaccato dall'impianto (fotografia n.40), oltre ad una tinteggiatura fortemente ammalorata sulle pareti e sul soffitto (fotografie nn.40 e 41) dovuta probabilmente ad un'infiltrazione d'acqua dal piano superiore e/o da umidità da condensa.

BOX PERTINENZIALE: l'autorimessa pertinenziale dell'appartamento si trova al piano terra ed è accessibile direttamente dal cortile/piazzale condominiale posto sul lato ovest (fotografie nn.4 e 46). Esternamente il box è dotato di basculante in lamiera di acciaio zincata (fotografia n.47), come del resto tutte le altre autorimesse presenti; si segnala che la basculante non è in buone condizioni di manutenzione, in quanto presenta un foro alla base ed alcuni segni di marcescenza (visibili nella fotografia n.47). Internamente si tratta di un locale dalla metratura standard per un'autorimessa singola (fotografia n.48). A livello di finiture interne si hanno pareti perimetrali e soffitto intonacati al rustico e tinteggiati, pavimentazione in battuto di cemento e non è presente un punto luce. Attualmente l'autorimessa non è sgombra, ma vi sono accatastati oggetti di vario genere al suo interno (visibili nella fotografia n.48).

Superficie complessiva (S.L.P.) di circa: appartamento: 97mq + balconi: 16,50mq; box: 16mq.

E' posto al piano: appartamento: P.3°, box: P. terra

L'edificio è stato costruito: tra il 1968-1971

L'edificio è stato ristrutturato: -

Ha un'altezza utile interna di circa: appartamento: h=3m, box: h=2,50m

L'intero fabbricato è composto da: n. 5 piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite scarse e nell'insieme si tratta di finiture di bassa/media qualità e datate, in quanto l'appartamento è pressochè nelle condizioni originarie di costruzione (1968-71); i locali sono ben distribuiti e disimpegnati, la posizione di piano e l'orientamento sono buoni. L'appartamento non è immediatamente abitabile, in quanto purtroppo non si presenta ora al meglio e per migliorarne la vivibilità necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione straordinaria (eliminazione dell'umidità dalle pareti e dal soffitto della camera da letto e della cucina, riparazione/sostituzione delle tapparelle e dei serramenti obsoleti, adeguamento dell'impianto elettrico, revisione completa dell'impianto di riscaldamento), oltre ad un'accurata pulizia generale e ad una ritinteggiatura di tutti i locali. L'autorimessa pertinenziale posta al piano seminterrato è in discrete condizioni di manutenzione (anche se la basculante in lamiera sarebbe da riparare e riverniciare) e con poche opere di manutenzione ordinaria e di pulizia generale può essere resa facilmente utilizzabile.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente</p> <p>materiale: legno</p> <p>protezione: tapparelle</p> <p>materiale protezione: plastica</p> <p>condizioni: pessime</p> <p>Note: i serramenti esterni sono in legno verniciato di colore bianco con vetro singolo; gli infissi sono originari dell'epoca di costruzione e sono tutti in pessime condizioni con verniciatura scrostata ed alcuni vetri rotti/danneggiati e/o mancanti (visibili nelle fotografie nn.22, 25, 28 e 34). I serramenti del bagno e della portafinestra della camera hanno difficoltà di apertura/chiusura, mentre l'infisso della cucina è privo di un vetro, sostituito da un pannello di compensato (visibile nella fotografia n.22). Tutte le finestre e portefinestre sono dotate di tapparelle in plastica di colore bianco avorio (visibili nelle</p>

	<p>fotografie nn.4, 6, 7 e 8), datate e/o malfunzionanti o addirittura rotte come nel bagno (visibile nelle fotografie nn.37 e 38). Il portoncino d'ingresso all'alloggio oggetto di perizia è una normale porta in legno colore noce chiaro in discrete condizioni, dotata di spioncino e di semplice serratura (visibile nelle fotografie nn.18 e 19).</p> <p>BOX: la basculante del box di pertinenza è in lamiera zincata e non è in buone condizioni di manutenzione, in quanto presenta un foro alla base ed evidenti segni di marcescenza (visibili nella fotografia n.47).</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: legno e vetro</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>Note: le porte interne sono tutte a battente in legno di colore bianco con vetro nel pannello e maniglie di metallo colore ottone (visibili nelle fotografie nn.21, 23, 29 e 30). Sono originarie dell'epoca di costruzione dell'edificio e nonostante siano piuttosto datate sono ancora in discrete condizioni.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: non visibile dall'esterno</p> <p>coibentazione: inesistente</p> <p>condizioni: scarse</p> <p>Note: per quanto visibile dall'esterno la copertura appare in discrete condizioni di conservazione, ha struttura a padiglione, gronde in muratura intonacate, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata di colore marrone (visibili nelle fotografie nn.4, 6, 7 e 8), mentre il manto di copertura non è visibile dall'esterno; considerato il periodo di costruzione dell'edificio è presumibile che la copertura non sia isolata termicamente, anche perchè dovrebbe essere presente un sottotetto comune non abitabile; si segnalano gronde che manifestano evidenti segni di umidità e screpolature della tinteggiatura, pluviali con segni di marcescenze che hanno causato perdite e conseguenti tracce di umidità in facciata (visibili nelle fotografie nn.4 e 5).</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: muratura</p> <p>coibentazione: inesistente</p> <p>rivestimento: intonaco di cemento</p> <p>condizioni: scarse</p> <p>Note: esternamente il condominio si presenta in cattive condizioni da un punto di vista estetico, con intonaci e soprattutto tinteggiature delle facciate ammalorate/scrostate in diversi punti o comunque in cattivo stato di conservazione (visibili nelle fotografie nn. da 4 a 10). I balconi sono presenti ad ogni piano dell'edificio e sono dotati di parapetti in ferro verniciato grigio scuro; si segnala che quasi tutti i balconi manifestano sui frontalini ed all'intradosso del solaio in c.a. evidenti segni di degrado con incrostazioni e/o tracce di sporco ed umidità dovuti alle precipitazioni atmosferiche (visibili nelle fotografie nn.5, 6 e 8), oltre alla mancanza diffusa dei marcapiano in marmo o che in alcuni casi sono pericolanti.</p>
<i>Pavimentazioni esterne</i>	<p>materiali: asfalto e battuto di cemento</p> <p>condizioni: scarse</p> <p>Note: la pavimentazione esterna del cortile e del piazzale condominiale è realizzata in asfalto, il quale però si trova in pessime condizioni, in quanto appare molto usurato con ampie zone degradate/sgretolate con buche e crescita di erba (visibile nelle fotografie nn.2, 3, 5, 9 e 10), segnali di incuria e poca manutenzione nel corso degli anni. Il camminamento perimetrale del condominio è realizzato in battuto di cemento ed è ancora in discreto stato di conservazione, anche se in alcune zone presenta delle fessurazioni (visibili nelle fotografie nn.5 e 10) e necessiterebbe quantomeno di una pulizia accurata con idropulitrice.</p>
<i>Pavimentazioni interne</i>	<p>materiali: marmettoni, marmette di graniglia, ceramica/gres</p> <p>condizioni: discrete/scarse</p> <p>Note: i pavimenti del corridoio d'ingresso e del soggiorno sono uguali e realizzati in marmettoni quadrati (visibili nelle fotografie nn.20, 21, 25 e 26), mentre in cucina è</p>

	<p>presente un pavimento in marmette di graniglia di colore scuro (fotografie nn.22 e 23). Nelle due camere e nel disimpegno della zona notte i pavimenti sono uguali e realizzati in marmette di graniglia, ma di colore beige (visibili nelle fotografie nn.29, 30 e 34). Nel bagno è stato posato un pavimento in ceramica, formato rettangolare, di colore marrone scuro (visibile nelle fotografie n.37, 38 e 39). Tutte le pavimentazioni dell'alloggio sono datate ed originarie dell'epoca di costruzione e sono in condizioni discrete, fatta eccezione per il bagno in cui il pavimento è in condizioni pessime. Le pavimentazioni dei due balconi dell'appartamento sono le medesime e sono realizzate in piastrelle di gres, formato rettangolare 7x15cm di colore rosso mattone, ancora originarie dell'epoca di costruzione (visibile nella fotografia n.28).</p> <p>BOX: nel box si ha una pavimentazione in battuto di cemento ancora in discrete condizioni (visibile nella fotografia n.48).</p>
<i>Rivestimenti interni</i>	<p>ubicazione: cucina e bagno</p> <p>materiale: gres/ceramica</p> <p>condizioni: pessime</p> <p>Note: il rivestimento della cucina è stato realizzato solamente sulle due pareti d'angolo dove è installato il blocco cucina; si tratta di un rivestimento (h=1,20m circa) in piastrelle di ceramica, formato quadrato di colore bianco (visibile nelle fotografie nn.22 e 24). Nel bagno è presente su tutto il perimetro un rivestimento in ceramica (h=1,40m circa), formato rettangolare 7x15cm di colore giallo chiaro (visibile nelle fotografie nn. da 37 a 40); si segnala che tale rivestimento, originario dell'epoca di costruzione, è condizioni pessime (visibile nelle fotografie nn.37, 38 e 39).</p>
<i>Scala comune</i>	<p>posizione: interna</p> <p>rivestimento: marmo</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>Note: la scala interna condominiale ha pareti con intonaco civile tinteggiato di verde, struttura in c.a. con pedate ed alzate rivestite in marmo di Botticino e barriera in ferro verniciato grigio scuro (fotografie nn.12, 15, 16 e 17); le condizioni generali del vano scala comune sono discrete, in quanto si sono rilevate macchie sulle pareti e screpolature della tinteggiatura (visibili nelle fotografie n.15, 16 e 17), alcune pedate in marmo danneggiate (visibili nella fotografia n.17), verniciatura ammalorata della barriera, oltre ad un vetro rotto in un serramento (fotografia n.16), tutti segni di una mancata pulizia e manutenzione periodica.</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	probabilmente originario dell'epoca di costruzione (anni 1968-'71).
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto elettrico è completamente sottotraccia ed è realizzato con interruttori in plastica di colore grigio, placchette in metallo di colore grigio, marca B-Ticino (visibili nelle fotografie nn.19 e 30), dotato di quadro elettrico obsoleto e senza ripartizione (visibile nelle fotografie nn.19 e 43), installato nella zona dell'ingresso. Nell'appartamento è presente anche un citofono (visibile nelle fotografie nn.19 e 44), installato nella zona dell'ingresso, ma attualmente non funzionante fatta eccezione per il campanello. Si tratta di un impianto datato in stato precario, di cui non è stata reperita la dichiarazione di conformità durante l'accesso agli atti comunali, che necessiterebbe di un adeguamento/revisione generale per essere reso conforme alla normativa attuale. Nell'alloggio non è presente un impianto d'allarme.

Impianto di riscaldamento	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	originariamente era centralizzato con radiatori, mentre attualmente è autonomo alimentato da caldaia a metano
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	l'impianto centralizzato era originario dell'epoca di costruzione (anni 1968-'71), mentre circa 17-18 anni fa il condominio è passato a impianti singoli autonomi
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento attualmente presente è del tipo tradizionale a radiatori, autonomo e dotato di una caldaia murale a camera aperta, marca Beretta (fotografia n.42), alimentata a metano ed installata in cucina (visibile nelle fotografie nn.22 e 24). La caldaia non è comandata da nessun termostato. In tutti i locali sono presenti dei radiatori in ghisa di colore bianco avorio in scarse condizioni (visibili nelle fotografie nn.20, 24, 25, 32, 34 e 37). Si segnala che le tubazioni dell'impianto che collegano i radiatori nei vari locali dell'appartamento non sono sottotraccia, ma sono state realizzate esterno muro (visibili nelle fotografie nn.22, 23, 24, 31,32, 33, 34 e 37) in occasione della dismissione dell'impianto condominiale centralizzato con contestuale passaggio all'impianto autonomo (circa 17-18 anni fa). Nel bagno è ancora installato un vecchio boiler di colore bianco (fotografia n.40), dotato di quadro di alimentazione nel disimpegno della zona notte (visibile nelle fotografie nn.30 e 45), ma attualmente scollegato dall'impianto, in quanto l'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla caldaia.
Impianto di condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori/montacarichi:	
<i>L'immobile dispone di ascensori/montacarichi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

In seguito alla mia istanza di accesso agli atti, presentata dal sottoscritto in data 19.11.2025 al Comune di Barzana, ed alcuni solleciti, il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, in data 30.12.2025, mi confermava l'esistenza nei loro registri di una pratica edilizia sull'immobile in questione (Licenza Edilizia n.69 del 14.06.1968 così come riportato nell'atto di compravendita reperito in fase di sopralluogo), ma che non era riuscito a trovare fisicamente la pratica nei faldoni dove avrebbe dovuto essere e nemmeno fra quelle già oggetto di precedenti accessi agli atti e che pertanto non era in grado di fare ulteriori ricerche con ragionevole speranza di trovare la pratica richiesta, anche perchè in questo periodo è complicato accedere all'archivio comunale a causa dei lavori di efficientamento energetico attualmente in corso sullo stabile sede del Municipio (si veda mail di risposta dell'Ufficio Tecnico del 30.12.2025 – Allegato 2), di cui non mi è stata nemmeno indicata la fine prevista. Per tali motivi non è stato possibile esaminare la pratica edilizia, da considerarsi irreperibile, salvo un improbabile ritrovamento in tempi comunque indefiniti.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

La palazzina in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia (appartamento e box) è stata realizzata presumibilmente nel periodo 1968-'71 con regolare licenza edilizia (L.E. n.69 del 14.06.1968) rilasciata dal Comune di Barzana e successive planimetrie catastali presentate in data 30.03.1971 (Allegato 1A). Pertanto essendo l'autorizzazione edilizia originaria non rintracciabile o smarrita dall'Ufficio tecnico del Comune, si considera che lo stato legittimo dei due immobili (appartamento e box) sia quello rappresentato nelle rispettive schede catastali di primo impianto risalenti al 1971 (Allegato 1A), come normalmente si fa in caso d'indisponibilità di un disegno approvato dal Comune. Essendo dunque la scheda catastale sostanzialmente conforme alla situazione esistente è da ritenersi verificata la conformità edilizia degli immobili oggetto di perizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Ambiti del tessuto urbano consolidato: Tessuti caratterizzati da tipologie pluripiano disomogenee (Tav. C1 - Var2 del PGT)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 delle NTA del Piano delle Regole (Var2 del PGT).
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si veda art. 38 delle NTA del PdR (Var2 del PGT)
Rapporto di copertura:	si veda art. 38 delle NTA del PdR (Var2 del PGT)
Altezza massima ammessa:	= esistente, in deroga nel caso di soprizzo
Volume massimo ammesso:	= esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Sono ambiti nei quali sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti. Sono inoltre consentiti ampliamenti e soprizzi degli edifici esistenti, mentre nel caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati devono essere rispettati i parametri massimi definiti nell'art. 38 delle NTA del PdR.

L'immobile è conforme alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente per la zona territoriale omogenea in cui ricade. Si precisa che, nel momento di stesura della presente perizia, è in fase di adozione/approvazione della nuova variante al PGT comunale.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

La distribuzione dei locali e la posizione delle tramezze interne dell'appartamento sono correttamente riportate nella scheda catastale vigente (Allegati 1A/B), fatta eccezione per la risega della parete con la porta d'ingresso rappresentata nella scheda catastale, ma che sul posto non è presente (Allegato 3 - fotografia n.20).

Essendo una difformità di lieve entità, che non comporta una variazione della rendita catastale dell'unità immobiliare, si dichiara pertanto la conformità catastale dell'immobile oggetto di perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/2 di piena proprietà); "OMISSIS" (quota 1/2 di piena proprietà).

Proprietari ante ventennio ad oggi.

In forza di scrittura privata in autentica a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 26/06/2001, al n. 54776; trascritta all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 29/06/2001, al n. 18534.

Note: gli esecutati, sigg. "OMISSIS" e "OMISSIS", hanno acquistato gli immobili oggetto di perizia dalle sig.re "OMISSIS", "OMISSIS" e "OMISSIS" in forza di scrittura privata di compravendita, a rogito del Notaio "OMISSIS", in data

26.06.2001 al n.rep. 54776 e trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 29.06.2001 al n. 18534.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo in data 01/06/2021 al n. 4630; Importo ipoteca: € 108.455,94; Importo capitale: € 54.227,97.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di UNEP Tribunale di BG in data 25/07/2025, ai nn. 5469; iscritto/trascritto in data 03/09/2025 al n. 35022.

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:

no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

non presenti. L'esecutato riferisce che le spese per l'illuminazione della scala condominiale vengono ripartite equamente fra l'esecutato stesso e l'altro alloggio abitato dell'edificio.

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:

non presenti. Il condominio, attualmente degradato e in stato di semi-abbandono, non è gestito da un amministratore, in quanto nello stabile, a detta di quanto riferitomi dall'esecutato nel corso del sopralluogo, ci sarebbe solamente un altro alloggio occupato oltre a quello oggetto di pignoramento, mentre tutti gli altri appartamenti sono chiusi/vuoti ed inutilizzati.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No, attualmente l'appartamento posto al piano terzo non è accessibile da persone diversamente abili, in quanto nel condominio non è presente un ascensore e la scala comune non è dotata di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il condominio non è dotato di ascensore.

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza degli immobili è stato effettuato in seguito ad un rilievo sommario delle misure dei locali in fase di sopralluogo, dalle schede catastali e dagli estratti delle tavole grafiche in scala reperite in fase di accesso agli atti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento a P.3° (corridoio)	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00

ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno)				
Balconi	sup lorda di pavimento	16,50	0,33	5,45
		113,50		102,45

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.

Accessori:

Box singolo pertinenziale	Posto al piano terra Sup. comm.: 17,5mq, Sup. utile: 16mq Valore a corpo:	€ 12.000,00
---------------------------	---	--------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista e considerata la configurazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non si ritiene in alcun modo possibile la formazione di più lotti da adibire ad una possibile vendita futura, in quanto l'appartamento è stato pensato, progettato e realizzato per essere un'unica proprietà indivisibile.

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

All'atto del sopralluogo, avvenuto in data 18.11.2025, nell'appartamento era presente solo uno degli esecutati, sig. "OMISSIS", il quale mi ha consentito di accedere all'immobile per svolgere le operazioni peritali ed ha fornito tutte le informazioni utili relative ai beni oggetto di pignoramento. L'esecutato ha dichiarato che occupa l'alloggio con il fratello ed altre tre persone, mentre il padre, sig. "OMISSIS", anch'esso esecutato [REDACTED]

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

Il criterio di stima impiegato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, comune di Barzana;
Ufficio tecnico di Barzana (BG);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): valore medio usato per appartamenti da ristrutturare in Comune di Barzana: 200-400 €/mq;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2024 (patrocinato Provincia, Comune, Università di Bergamo e principali associazioni provinciali);
Valori OMI;
Annunci immobiliari vari.

12.3 Valutazione corpi:

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto a un rilievo sommario delle misure e al reperimento, tramite listino prezzi immobiliari F.I.M.A.A. per la Provincia di Bergamo anno 2024 dei prezzi correnti a mq. per immobili confrontabili, adeguati infine alla specifica situazione dell'immobile come sopra descritto, cercando così di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile in questione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento a P.3° (corridoio ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno)	97,00	€ 350,00	€ 33.950,00
Balconi	5,45	€ 350,00	€ 1.907,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.857,50
Valore Finale			€ 35.857,50
Valore corpo (appartamento)			€ 35.857,50
Valore accessori (box pertinenziale)			€ 12.000,00
Valore complessivo intero (appartamento + box)			€ 47.857,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.857,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:	- € 2.392,87
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 45.464,63
Valore diritto e quota	€ 45.464,63

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato):	€ 45.500,00
---	--------------------

Allegati

ALLEGATI 1A/B: copia delle schede e delle visure catastali degli immobili (appartamento e box) attualmente vigenti e presenti in catasto;

ALLEGATO 2: comunicazione del 30.12.2025 da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barzana di impossibilità di reperimento della pratica edilizia richiesta nell'accesso agli atti;

ALLEGATO 3: documentazione fotografica degli immobili.

Lovere, 08-01-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Facchinetti

