

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 237/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni
Codice fiscale: FRZSST57S24A794Y
Studio in: Località Tenuta Frizzoni 1 - 24060 Torre Dè Roveri
Telefono: 3337976433
Email: arch.frizzoni@libero.it
Pec: sebastiano.frizzoni@archiworldpec.it

Beni in **Verdellino (BG)**
Località/Frazione
Viale Oleandri n. 4/A Int. 10

INDICE

Lotto: 1 - Trilocale

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-10-2025 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni
Data nomina: 16-06-2025
Data giuramento: 23-06-2025
Data sopralluogo: 23-07-2025
Cronologia operazioni peritali: 23/07/2025 - Richiesta Ufficio Tecnico Comune Verdellino visione autorizzazione edilizia; 23/07/2025 - Sopralluogo con rilievo planimetrico / fotografico presso l'immobile pignorato; 26/08/2025 - Ufficio Tecnico Comune Verdellino per visione autorizzazione edilizia; Stesura relazione peritale.

Beni in **Verdellino (BG)**
Viale Oleandri n. 4/A Int. 10

Lotto: 1 - Trilocale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Oleandri n. 4/A Int. 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 928, subalterno 11, indirizzo Viale degli oleandri n. 4, piano 2-9, comune Verdellino, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale mq 109 - Totale escluse aree scoperte mq 103, rendita € euro 253,06

Derivante da: variazione identificativi per allineamento mappe del 13/11/2023 Pratica n. BG0146237 in atti dal 13/11/2023 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 146237.1/2023)

Confini: APPARTAMENTO: prospetto su cortile comune, appartamento al sub. 12, pianerottolo e ascensore comuni, appartamento sub. 10. SOLAIO: corridoio comune, solaio di terzi, prospetto su cortile comune e altro solaio di terzi.

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

Dati catastali corrispondenti.

Note generali: ALLEGATO 1: visura catastale; B: planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trilocale ampio al piano secondo di mq 107,00 composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio e n. 3 balconi di mq 5.00 / 5.00 / 7.00 oltre ad una soffitta al nono piano di mq 5.00.

ALLEGATO A: estratto PGT, ALLEGATO B: planimetria catastale, ALLEGATO C: planimetria licenza di costruzione, ALLEGATO D-1/32: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: abitazione secondo, soffitta nono (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. dieci piani complessivi di cui fuori terra n. nove e di cui interrati n. uno (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: da ristrutturare internamente; si specifica che il locale soffitta non è raggiungibile in quanto vi è la presenza di macerie edili nell'androne comune.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: alluminio con doppi vetri protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: scadenti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scadenti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: blindato materiale: ferro e legno condizioni: da sostituire
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: da sostituire
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: a fune condizioni: non funzionante

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1969
<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>	autonomo a metano con termosifoni
<i>Stato impianto</i>	usurato
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1969
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Caldaia esistente da sostituire e posizionare sul balcone della cucina (copricaldaia già predisposta).
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Ascensore non funzionante.
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 142**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione di N. 4 edifici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/02/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 03/03/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/03/1970 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Trilocale.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Oleandri n. 4/A Int. 10**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Trilocale.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Oleandri n. 4/A Int. 10**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.2 del 21/02/2011
Ambito:	residenziale
Norme tecniche di attuazione:	zone B3 di completamento estensivo (art. 32 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Trilocale.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Oleandri n. 4/A Int. 10**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/09/2003 al 24/10/2007. 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 24/10/2007 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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/11/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/05/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/06/2010 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

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: Trilocale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG), Viale Oleandri n. 4/A Int. 10

Non risulta.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: indicativamente € 1.300,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Manutenzione straordinaria ascensore: 843,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 4.077,33 (comprehensive della manutenzione straordinaria ascensore).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 27.72/1000

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: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Trilocale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
N. 3 balconi mq 5,00+5,00+7,00= mq 17,00	sup reale netta	17,00	0,33	5,61
soffitta	sup reale netta	5,00	0,25	1,25
		129,00		113,86

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Altro

Note: Considerato libero al decreto di trasferimento.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Ai sensi del D.L. 83/2015 convertito, con modificazioni e integrazioni, nella Legge 132/2015, art. 568 c.p.c., si è proceduto alla stima dell'immobile secondo la stima sintetica mono parametrica, (metodo di stima del prezzo di mercato che si basa sull'applicazione di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile di valutazione, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute).

Si è quindi proceduto alla valutazione dell'immobile, prendendo come termine di paragone il parametro superficie dell'immobile (S.E.L. Superficie Esterna Lorda), applicando a questo parametro il valore di mercato individuato e ragguagliato secondo lo stato dell'immobile.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Verdellino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" Bergamo e Provincia 2023;

"Listino prezzi immobili" Bergamo e Provincia 2024;

Agenzie immobiliari della zona..

12.3 Valutazione corpi:

**Trilocale. Abitazione di tipo economico [A3]
Verdellino (BG), Viale Oleandri n. 4/A Int. 10**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.158,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	107,00	€ 300,00	€ 32.100,00
N. 3 balconi mq 5,00+5,00+7,00= mq 17,00	5,61	€ 300,00	€ 1.683,00
soffitta	1,25	€ 300,00	€ 375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.158,00
Valore Finale			€ 34.158,00
Valore corpo			€ 34.158,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.158,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.158,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Trilocale	Abitazione di tipo economico [A3]	113,86	€ 34.158,00	€ 34.158,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%)	€ 5.123,70
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.077,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 24.956,97
Valore diritto e quota	€ 24.956,97

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.956,97
---	--------------------

L'Esperto alla stima
Arch. Sebastiano Frizzoni