

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 502/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

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



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Stefano Sesini  
**Codice fiscale:** SSNSFN70S22A794J  
**Partita IVA:** 02721940167  
**Studio in:** Via Merisio 17 - 24020 Scanzorosciate  
**Email:** stefano.sesini@tiscali.it  
**Pec:** stefano.sesini@ingpec.eu

Beni in **Albano Sant'alessandro (BG)**  
Località/Frazione  
Piazza Caduti per la Patria, 1

## INDICE

### **Lotto: 1 - Appartamento e locali accessori**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11-04-2024

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Stefano Sesini

**Data nomina:** 13-11-2023

**Data giuramento:** 16-11-2023

**Data sopralluogo:** 11-12-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Sopralluogo in data 11 dicembre 2023 Accesso agli atti presso U.T. di Albano Sant'Allesandro in data 14 dicembre 2023 e 9 gennaio 2024

Beni in **Albano Sant'alessandro (BG)**  
Piazza Caduti per la Patria, 1

## **Lotto: 1 - Appartamento e locali accessori**

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

**Identificativo corpo:** Appartamento e locali accessori.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Caduti per la Patria, 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS -

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 10, particella 85, subalterno 703, indirizzo Piazza Caduti per la Patria, 1, piano primo, terra, interrato, comune Albano Sant'Alessandro, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 132 mq, rendita € 278,89 €

Confini: Al piano primo: a nord altro mappale, ad est scala comune, a sud via pubblica, ad ovest altro mappale. Al piano terra: scala comune. al piano interrato: a nord, ad est e ad ovest terrapieno, a sud altro subalterno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 10, particella 85, subalterno 705, indirizzo Piazza Caduti per la Patria, 1, piano terra, comune Albano Sant'Alessandro, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, superficie 78 mq, rendita € 136,65 €

Confini: A nord altro mappale. Ad est area pubblica. A sud cortile interno comune. Ad ovest cortile interno comune.

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**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 **Appartamento e locali accessori**

Al piano primo unità immobiliare, con accesso dal cortile comune e dal vano scala comune interno (senza ascensore), composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno ed un balcone posto sul fronte ovest (le finiture sono di pregio).

Al piano terra un ripostiglio indipendente con ingresso dal cortile (le finiture sono modeste). Tramite altro ingresso, sempre da cortile, si accede ad un altro ripostiglio, ad un locale definito taverna e ad un bagno (le finiture sono di pregio).

Al piano interrato una cantina in comune con i sub 702,703 e 704 (le finiture sono al rustico)

Superficie complessiva di circa mq **201,00**

E' posto al piano: primo, terra ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: si veda l'elenco delle pratiche edilizie

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** All'esterno il fabbricato presenta un intonaco non omogeneo in quanto sono visibili i segni della chiusura di finestre e non tinteggiato. L'unità abitativa ed i locali accessori (tranne il ripostiglio indipendente e la cantina) risultano essere stati oggetto di interventi edilizi recenti quindi risultano in buono stato di conservazione e con un buon grado di finitura

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: appartamento al piano primo
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: locali accessori al piano terra
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: appartamento al piano primo
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: locali accessori al piano terra
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: appartamento al piano primo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: locali accessori al piano terra

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: appartamento al piano primo
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> condizioni: <b>plastica</b> Riferito limitatamente a: locali accessori al piano terra

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non nota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Appartamento al piano primo: caldaia murale. Locali al piano terra: stufa a pellet
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non nota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 36-1965**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/12/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

**Numero pratica: 164-1985**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere interne

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni

Presentazione in data 05/12/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 15/01/1986 al n. di prot.

**Numero pratica: 40-1989**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: opere interne al piano terra

Presentazione in data 20/04/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 20/09/1989 al n. di prot.

**Numero pratica: 77-2012**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne al piano terra con cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 31/07/2012 al n. di prot.

**Numero pratica: 88-2013**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recinzione area esterna

Presentazione in data 23/08/2013 al n. di prot.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento e locali accessori.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Caduti per la Patria, 1**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità abitativa al piano primo non presenta il locale definito guardaroba in quanto manca la parete a confine con la camera

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Presentazione di pratica edilizia in sanatoria	€ 1.500,00
Sanzione	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Appartamento e locali accessori.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Caduti per la Patria, 1**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
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: Appartamento e locali accessori.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Caduti per la Patria, 1**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità abitativa al piano primo non presenta il locale definito guardaroba in quanto manca la parete a confine con la camera

Regolarizzabili mediante: Rifacimento scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
rifacimento scheda catastale	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/04/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/05/2013**. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/05/2013 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 09/05/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 239.462,00; Importo capitale: € 119.730,50.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/06/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a Bergamo in data 22/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento e locali accessori

## 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 e locali accessori

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Albano Sant'alessandro (BG), Piazza Caduti per la Patria, 1**

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non è costituito un condominio.

**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:** Appartamento e locali accessori

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al piano primo	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
ripostiglio al piano terra con ingresso indipendente	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
taverna, bagno e ripostiglio al piano terra	sup lorda di pavimento	55,00	0,70	38,50
		<b>201,00</b>		<b>169,46</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: Albano Sant'Alessandro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1700

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non necessario

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Stima comparativa ottenuta confrontando il valore commerciale di compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci di vendita visibili in internet per unità immobiliari simili.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento e locali accessori. Abitazione di tipo economico [A3]  
Albano Sant'alessandro (BG), Piazza Caduti per la Patria, 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 220.298,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al piano primo	120,00	€ 1.300,00	€ 156.000,00
balcone	3,96	€ 1.300,00	€ 5.148,00
ripostiglio al piano terra con ingresso indipendente	7,00	€ 1.300,00	€ 9.100,00
taverna, bagno e ripostiglio al piano terra	38,50	€ 1.300,00	€ 50.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 220.298,00
Valore corpo			€ 220.298,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 220.298,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 220.298,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e locali accessori	Abitazione di tipo economico [A3]	169,46	€ 220.298,00	€ 220.298,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 33.044,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 184.750,00

Valore diritto e quota € 184.753,30

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 184.750,00**

**Allegati**

Planimetrie catastali  
Relazione fotografica  
Pratiche edilizie

22-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Stefano Sesini**