

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 394/2023**

**PROMOSSA DA**

XXXXXX

**CONTRO**

XXXXXXX

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Sparaco  
**Codice fiscale:** SPRLNE72E50A794J  
**Partita IVA:** 02640360166  
**Studio in:** Via Broseta 81 - 24122 Bergamo  
**Email:** sparacoelena@gmail.com  
**Pec:** sparaco.22227@oamilano.it

---

Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione  
Via Tremana n. 36

## INDICE

### Lotto: 001

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì

**Creditore Procedente:** xxxxxxxxxxxx

**Esecutato:** xxxxxxxxxxxx

**Creditore Intervenuto:** xxxxxxxxxxxxxxxx

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Sparaco

Beni in **Bergamo (BG)**  
Via Tremana n. 36

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: Unità immobiliare con destinazione residenziale.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Tremana n. 36**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di xxxxxxxx- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxx- Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: xxxxxx, foglio 11, particella 865, subalterno 702, scheda catastale sì, indirizzo Via Tremana, 36, piano T, S1, comune Bergamo, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 118,00 escluse aree scoperte, rendita € € 247,90

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): l'atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxx, in data 27 dicembre 2019, rep n. 2722, riporta quanto segue: Proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato, del quale essi sono parte, quali risultano dalla legge (art. 1117 C.C), dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio, ove esistente. Bene comune non censibile a tutti i subalterni: sub 701 (area)

Confini: Appartamento: da un lato, a.u.i sub 3; da un secondo e terzo lato sub 701 (area comune) Cantina pertinenziale (non più esistente causa intervento di ristrutturazione in atto), confinava, in origine, con terrapieno da tre lati

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

sì

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** autobus urbano (buona), Parchi (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Asse interurbano- Circonvallazione

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Unità immobiliare con destinazione residenzi**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, era costituita originariamente da un appartamento, al piano terra, composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, atrio con annessa cantina pertinenziale al piano interrato, avente accesso da scala di proprietà esclusiva. Il tutto confinante con altra unità immobiliare (sub 3) e area comune per due lati (sub 701).

Allo stato attuale, detti beni, non sono più in essere come sopradescritti; di fatto, individuano un'area di cantiere, oggetto di intervento di ristrutturazione complessiva dell'edificio, in cui sono localizzati, con opere di demolizione e ricostruzione. Attualmente, l'intervento risulta in fase di iniziale ricostruzione e, nello specifico, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo della scrivente, risultavano effettuati i seguenti interventi:

Piano Terra: demolizioni murature esistenti, con abbattimento anche della muratura perimetrale tra il subalterno oggetto di pignoramento ed altra unità immobiliare confinante (sub. 3); chiusura accesso piano seminterrato cantina, per eliminazione della stessa; realizzazione murature perimetrali e vani aperture; realizzazione vano ascensore e setti interni strutturali.

Piano Interrato: eliminazione cantina tramite riempimento con massicciata e magrone, secondo quanto descritto nel progetto strutturale in atti, a firma del progettista. La cantina pertanto non è più accessibile, ispezionabile e, tanto meno, stimabile.

L'area di cantiere, risulta totalmente recintata e chiusa con lucchetti.

In data 11.12.2023 il progettista e direttore lavori delle opere strutturali, ha comunicato, a mezzo pec, al Comune di Bergamo, la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere.

Si evidenzia che, il progetto di ristrutturazione in atti comunali, ha previsto l'eliminazione della muratura perimetrale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, adiacente al sub 3, e la ricostruzione in posizione diversa, modificando, di fatto, la consistenza originaria del sub 702.

La scrivente segnala tale circostanza, in quanto, ai fini della vendita, sarà necessario risolverla, accertando l'effettiva perimetrazione, del solo sub. oggetto di pignoramento.

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

E' posto al piano: Terra (Interrato eliminato)

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020. Ristrutturazione non conclusa. Lavori sospesi in data 11.12.2023 dal progettista e chiusura cantiere

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0 (Cantina eliminata nel progetto in atti comunali).

**Stato di manutenzione generale:** Lavori di ristrutturazione in fase iniziale.

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 18227 P.G. e n. 3753 RIP**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Rilascio in data 20/08/1949 al n. di prot.

NOTE: Dati desunti dall'atto notarile di compravendita Notaio dott.ssa Chiara Arcamone, in data 27 dicembre 2019, rep n. 2722,

**Numero pratica: 13885 P.G. e n. 2385 RIP**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

**Numero pratica: 13883 P.G. e n. 2234 RIP**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

**Numero pratica: 5523**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 11/08/1958 al n. di prot.

**Numero pratica: 645/ 66**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 16/06/1966 al n. di prot.

**Numero pratica: 1528/69**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 26/11/1969 al n. di prot.

**Numero pratica: 06366**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Rilascio in data 18/09/2019 al n. di prot. U031022

**Numero pratica: 173/2020**

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione edificio con recupero sottotetto a fini abitativi

Presentazione in data 22/05/2020 al n. di prot. E0113093

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Unità immobiliare con destinazione residenziale.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Tremana n. 36**

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

Note: Intervento di ristrutturazione intero edificio in fase iniziale; ad oggi lavori sospesi e chiusura cantiere.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Unità immobiliare con destinazione residenziale.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Tremana n. 36**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C.C. n. 86 Reg/26 del 14.05.2010
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda alla documentazione allegata
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: Unità immobiliare con destinazione residenziale.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Tremana n. 36**

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

Note: Si precisa che, ad oggi, le diversità rilevate tra la documentazione catastale in atti e lo stato di fatto rilevato, sono legate all'intervento di ristrutturazione (ad oggi sospeso), di cui è stato oggetto l'intero edificio, a mezzo di pratica edilizia SCIA n. 173.2020.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili in oggetto sono a loro pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- xxxxxxxxxxxx, piena proprietà, per atto di acquisto, in data 27.12.2019, Repertorio n. 2722, a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx di Bergamo, da parte xxxxxxxxxxxx, per la quota di comproprietà pari a 24/210 (ventiquattro duecentodiecesimi), xxxxxxxxxxxx, per la quota di comproprietà pari a 35/210 (trentacinque duecentodiecesimi) ciascuno, xxxxxxxxxxxx, come sopra rappresentato, per la quota di comproprietà pari a 70/210 (settanta duecentodiecesimi) e xxxxxxxxxxxxe, per la quota di comproprietà pari a 46/210 (quarantasei duecentodiecesimi)
- xxxxxxxxxxxx, per successione testamentaria di xxxxxxxx, nato a Bergamo il xxxxxxxx e d deceduto il xxxxxxxx (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo 1 il 16 settembre 2019, annotata al numero 180 del Volume 9990), regolata da testamento olografo del 3 settembre 2018, pubblicato con verbale del 30 ottobre 2018 del Notaio xxxxxxxxxxxx, repertorio n. 158340, raccolta n. 69520, registrato a Bergamo 1 il 5 novembre 2018 al n. 41546, Serie 1T;
- xxxxxxxxilia, per successione legittima del padre xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx e deceduto il primo dicembre 2003 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo 2 in data 10 luglio 2018, annotata al numero 805 del Volume 9990 e trascritta a Bergamo il 30 luglio 2018 ai nn. 38676/27003), per successione legittima della madre xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx e deceduta il xxxxxxxx (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo 1 in data 10 luglio 2018, annotata al numero 780 del Volume 9990 e trascritta a Bergamo il 27 luglio 2018 ai nn. 38266 xxxxxxxx dicembre 2019 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo il 23 dicembre 2019 e annotata al n. 410168 del vol. 88888);
- xxxxxxxxxxxx, per successione legittima del padre xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx e deceduto il xxxxxxxx (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo 1 in data xxxxxxxx, annotata al numero 1711 del Volume 2007 e trascritta a Bergamo IT8 gennaio 2009 ai nn. 845/484) e per successione legittima di xxxxxxxxxxxx, nata xxxxxxxx il xxxxxxxx, innanzi indicata, per rappresentazione al padre xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx e deceduto il xxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxx, per successione legittima di xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxx, innanzi indicata, per rappresentazione alla nonna xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx e deceduta a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda al certificato ipotecario depositato in atti del Tribunale

## 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:**

**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:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** l'atto di compravendita Notaio xxxxxxxx, in data 27 dicembre 2019, rep n. 2722, riporta quanto segue: Proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato, del quale essi sono parte, quali risultano dalla legge (art. 1117 C.C), dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio, ove esistente. Bene comune non censibile a tutti i subalterni: sub 701 (area)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si evidenzia che, il progetto di ristrutturazione in atti comunali, ha previsto l'eliminazione della muratura perimetrale dell'appartamento oggetto di pignoramento, adiacente al sub 3, e la ricostruzione in posizione diversa, modificando, di fatto, la consistenza originaria del sub 702.

La scrivente segnala tale circostanza, in quanto, ai fini della vendita del lotto, sarà necessario risolverla, accertando l'effettiva perimetrazione, del solo sub oggetto di pignoramento.

**Attestazione Prestazione Energetica:** 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:** Unità immobiliare con destinazione residenziale

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si precisa che è stato applicato il valore di mercato al finito, in fascia media, per unità immobiliare in zona similari a quella pignorata, opportunamente decurtato, tenuto conto dell'intervento di ristrutturazione da completare

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
Superficie accessori (atrio)	sup lorda di pavimento	16,00	0,33	5,28
Cantina piano interrato (eliminata e non più accessibile), Non stimabile	sup lorda di pavimento	0,00	1,00	0,00
		<b>129,00</b>		<b>118,28</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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Stante l'aspetto planimetrico, l'immobile non può essere diversamente diviso.

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: Immobili interessati da area di cantiere, pertanto non occupati, causa lavori di ristrutturazione intero edificio

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

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, per immobili al finito, pronti per essere immessi sul mercato. Da qui, è poi stata applicata una percentuale di decurtazione, trattandosi di un immobile in fase di ristrutturazione, da completare.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito; osservatorio del mercato immobiliare di Bergamo.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00 per immobili simili, al finito, pronti ad essere immessi sul mercato.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Unità immobiliare con destinazione residenziale. Abitazione di tipo popolare [A4]  
Bergamo (BG), Via Tremana n. 36**

**Si precisa che è stato applicato il valore di mercato al finito, in fascia media, per unità immobiliare in zona simili a quella pignorata, opportunamente decurtato, tenuto conto dell'intervento di ristrutturazione parziale, da completare**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.871,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	113,00	€ 1.200,00	€ 135.600,00
Superficie accessoria	5,28	€ 1.200,00	€ 6.336,00
Cantina piano interrato (eliminata e non più accessibile), Non stimabile	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.936,00
<b><u>Valore corpo con detrazione per ristrutturazione parziale da completare</u></b>			<b>€ 63.871,20</b>
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.871,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.871,20

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare con destinazione residenziale	Abitazione di tipo popolare [A4]	118,28	€ 63.871,20	€ 63.871,20

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 63.871,20

Valore diritto e quota € 63.871,20

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **63.871,20**

**Allegati**

- 1.-----
- 2.CARTOGRAFIA CATASTALE
- 3.PGT
4. PRATICHE EDILIZIE
- 5.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
6. -----

11-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Elena Sparaco**