

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 539/2023**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Oscar Biava  
**Codice fiscale:** BVISCR69R16D952G  
**Studio in:** Via Mons. G. Testa 14 - 24069 Cenate Sotto  
**Telefono:** 035-944948  
**Fax:** 035-944948  
**Email:** osbiava69@gmail.com  
**Pec:** oscar.biava@archiworldpec.it

---

Beni in **Zogno (BG)**  
Località/Frazione  
Via Cesare Battisti n. 34

## INDICE

### Lotto: 001

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-04-2024 alle 10:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Oscar Biava

**Data nomina:** 19-12-2023

**Data giuramento:** 21-12-2023

**Data sopralluogo:** 30-01-2024

**Cronologia operazioni peritali:** in data 16.12.2024 accesso presso l'Archivio Notarile di Bergamo per ritiro copia atto di compravendita; in data 30.01.2024 primo sopralluogo in sito in presenza del custode giudiziario per visionare l'unità immobiliare oggetto di perizia, ma purtroppo non è stato possibile accedervi; in data 07.02.2024 secondo sopralluogo in sito con accesso all'immobile per rilievo fotografico e geometrico.

Beni in **Zogno (BG)**  
Via Cesare Battisti n. 34

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo: A - appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Battisti n. 34**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: non è stato possibile accertare lo stato di comunione o separazione dei beni dell'esecutato, poichè non può essere certificabile come stato civile, come meglio specificato nella lettera rilasciata dall' Ufficio Anagrafe in data 08.02.2024 e che si allega alla presente perizia.

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 12, particella 3492, subalterno 703, indirizzo Via Cesare Battisti n.34, comune Zogno, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 67 mq, rendita € 162,68

Derivante da: Denuncia di Variazione del 04.05.2004 prot. n. BG0110407; Denuncia di Variazione del 13.03.2019 prot.n. BG0029479, per diversa distribuzione degli spazi interni.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): a detta porzione immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato, a norma di legge e per destinazione, tra cui l'ingresso da via Cesare Battisti, come al documento "A" allegato all'atto di compravendita.

Confini: da nord ruotando in senso orario: vano scala e passaggio comuni, A.U.I., affaccio su via Cesare Battisti, A.U.I. e vano scala comune.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il fabbricato racchiudente l'unità immobiliare in esame è ubicato in zona residenziale e semicentrale, ad ovest rispetto al centro abitato di Zogno, in via Cesare Battisti n.24, tratto della SS470, principale arteria di traffico che collega la Val Brembana con Bergamo. La zona è altresì caratterizzata dalla presenza di diverse attività commerciali, artigianali ed industriali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:** farmacie (buono), centri commerciali, negozi (buono), banche, uffici postali (buono), bar, pizzerie, ristoranti (buono), scuole (buono),

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** San Pellegrino Terme.

**Attrazioni paesaggistiche:** Ciclovia Valle Brembana.

**Attrazioni storiche:** Museo San Lorenzo.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 300 m

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato di vecchio impianto costruito in epoca antecedente il 1967 sito come predetto in zona residenziale e semicentrale rispetto al centro abitato di Zogno. Detto fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra con accesso pedonale al vano scala comune da via Cesare Battisti n. 34. L'abitazione in esame, di tipo economico, è posta al 1° piano ed è accessibile dal vano scala comune che diparte dal piano terra sino a raggiungere il 2° piano ed è composta da soggiorno-pranzo, camera, disimpegno, bagno e locale accessorio pluriuso, con altezza interna pari a 2,60 m. Sotto il profilo delle finiture interne presenta rivestimenti e pavimentazioni in ceramica, serramenti in pvc con vetro-camera e ante in legno, porte interne a battente in vetro e legno, impianto di riscaldamento del tipo autonomo a gas-metano, impianto idrico-sanitario ed elettrico del tipo sottotraccia non a norma, portoncino d'ingresso blindato.

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

**Condizioni generali dell'immobile:** in generale l'unità immobiliare in oggetto risulta in pessimo stato di conservazione, necessitante di un consistente intervento di manutenzione generale degli impianti tecnologici (riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario) e degli intonaci delle murature e soffitti del bagno e del locale accessorio, poichè risultano fortemente degradati a causa di infiltrazioni d'acqua.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'utenza non è attiva
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas - metano
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Numero pratica: opere realizzate anteriormente al 1 settembre 1967 (vedi note)

NOTE: in merito alla mia richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 18.01.2024 prot. n.1070, l' U.T.C. di Zogno mi comunica con lettera del 05.02.2024 (vedasi allegato), che non risultano depositate pratiche edilizie relative all' unità immobiliare in oggetto (mapp. 3492, sub.703). Si segnala che l'unico riferimento temporale relativo all'epoca di costruzione del fabbricato racchiudente l'unità immobiliare in esame risiede nell'atto di compravendita OMISSIS Notaio OMISSIS, nel quale, cito testualmente: "I venditori, per effetti della Legge 28.02.1985 n.47 e del D.P.R. 06.06.2001 n.380, attestano che le opere relative alle porzioni immobiliari in contratto sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche o mutamenti d'uso necessitanti di provvedimento autorizzativo".

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Battisti n. 34**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: considerando la comunicazione del Comune per assenza di pratiche edilizie, non è stato possibile verificare la conformità edilizia. Si segnala altresì che il raffronto con la planimetria catastale presentata all'Agenzia delle Entrate il 04.05.2004 prot.n.BG0110407 evidenziava delle difformità relative alla posizione dei tavolati interni, recentemente regolarizzate al N.C.E.U. di Zogno con Denuncia di Variazione del 13.03.2019 prot.n. BG0029479. Dette difformità si configurano anche sotto l'aspetto edilizio, pertanto devono essere regolarizzate mediante presentazione presso l'U.T.C. di Zogno di istanza di sanatoria.

Oneri di regolarizzazione	
Istanza di sanatoria	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

Note: tale importo è comprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche per istruzione pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: A - appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Battisti n. 34**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.24 del 03.11.2011
Zona omogenea:	AD - Ambiti urbani ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	art.28 - Variante n.1 approvata dal consiglio Comunale con delibera n.3 del 08.04.2014.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: A - appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cesare Battisti n. 34**

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

Note: l'unità immobiliare in oggetto risulta correttamente rappresentata nella planimetria catastale attuale e allegata alla presente perizia.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/12/2001 al 01/10/2004. In forza di successione in morte; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si devolve per testamento notaio OMISSIS registrato OMISSIS. Si assegna ad 8 nipoti per la quota di 3/27 ed a tre nipoti per la quota di 1/27 cadauno.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/12/2001 al 01/10/2004. In forza di accettazione tacita dell'eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS nato OMISSIS c.f. OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/10/2004 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.

Note: atto con cui l'esecutato OMISSIS acquistava l'immobile oggetto di pignoramento (mapp.3492, sub. 703) dai signori: OMISSIS nato OMISSIS, C.F.: OMISSIS, OMISSIS nata OMISSIS C.F.: OMISSIS, OMISSIS nata OMISSIS C.F.: OMISSIS, OMISSIS nato OMISSIS C.F.: OMISSIS, OMISSIS nata OMISSIS C.F.: OMISSIS, OMISSIS nato OMISSIS C.F.: OMISSIS, OMISSIS nata OMISSIS C.F.: OMISSIS, OMISSIS nato OMISSIS a C.F.: OMISSIS, OMISSIS nata OMISSIS, C.F.: OMISSIS, OMISSIS nata OMISSIS, C.F.: 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 ; A rogito di OMISSIS in data 01/10/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/10/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 134000; Importo capitale: € 67000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 06/06/2018 rep.n. OMISSIS 6120 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO UNEP sede BERGAMO iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2018 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 07/11/2023 rep. n. OMISSIS emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO sede BERGAMO iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/11/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - appartamento

## 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 - appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Via Cesare Battisti n. 34**

l'immobile in oggetto non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non fa parte di un complesso condominiale .

**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:** nessuno

**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:** nessuno

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - appartamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza, ai fini della determinazione del valore commerciale del bene immobile in oggetto, è riportato nella tavola di rilievo dello stato di fatto allegata alla presente perizia e indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
		<b>67,00</b>		<b>67,00</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

L'unità immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto estimatore nella valutazione del bene immobile in oggetto ha tenuto conto dei seguenti fattori: il periodo di costruzione del fabbricato, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione e la disponibilità dei servizi. Per esprimere il giudizio di stima si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento sintetico - comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinato attraverso una analisi comparativa dei prezzi, praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe, avvenute sul mercato locale. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati della Borsa Immobiliare che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente nonché delle Agenzie immobiliari del mercato locale. L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile. Ciò premesso, per l'unità immobiliare in oggetto si ritiene equo un costo base mediamente calcolato in € 500,00 al mq..

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio; agenzie immobiliari che operano nella zona..

##### 12.3 Valutazione corpi:

**A - appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]  
Zogno (BG), Via Cesare Battisti n. 34**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.500,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	67,00	€ 500,00	€ 33.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.500,00
Valore corpo			€ 33.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento		67,00	€ 33.500,00	€ 33.500,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
spese per sanatoria	€ -3.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 30.500,00
Valore diritto e quota	€ 30.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>30.500,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

L'unità immobiliare in oggetto non è soggetta ad imponibilità IVA.

**Allegati**

- 1) visure catastali
- 2) scheda catastale attuale (prot.BG0029479 del 13.03.2019)
- 3) scheda catastale precedente (prot.BG0110407 del 04.05.2004)
- 4) rilievo stato di fatto
- 5) documentazione fotografica
- 6) atto di compravendita
- 7) ispezioni ipotecarie
- 8) dichiarazione U.T.C. assenza pratiche edilizie
- 9) comunicazione U.A. in merito al certificato di stato civile

19-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Oscar Biava**