

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 520/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Prestopino  
**Codice fiscale:** PRSVLR74H63A794E  
**Partita IVA:** 03015880168  
**Studio in:** via Papa Giovanni XXIII 18 - 24030 Mozzo  
**Email:** valeria.prestopino@gmail.com  
**Pec:** valeria.prestopino@archiworldpec.it

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
Località/Frazione  
Piazza 7 Martiri, n 7 - angolo Via Trento

**INDICE****Lotto: 001 - Unità immobiliare**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16-04-2024 alle 10:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Prestopino  
**Data nomina:** 30-11-2023  
**Data giuramento:** 01-12-2023  
**Data sopralluogo:** 06-02-2024  
**Cronologia operazioni peritali:** In data 06-02-2024, la sottoscritta si è recata in loco per effettuare il rilievo. E' stato possibile eseguire il sopralluogo solo presso l'unità immobiliare. Successivamente, dopo averli identificati in modo corretto, è stato eseguito accesso forzoso presso anche la cantina e il box ( in data 28.02.2024)

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
Piazza 7 Martiri, n 7 - angolo Via Trento

## **Lotto: 001 - Unità immobiliare**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Piazza 7 Martiri, n 7 - ancolo Via Trento**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS nato in il 2. OMISSIS nata in il , foglio 5, particella 213, subalterno 5, indirizzo Piazza 7 Martiri, piano 1, comune Terno d'Isola , categoria A/2, classe 1, consistenza 5, superficie 80, rendita € 413.17

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato in ragione di 58/1000(cinquantotto millesimi) per l'appartamento ed il ripostiglio  
Confini: dell'appartamento: proprietà terzi, parti comuni , proprietà di terzi; del ripostiglio al piano S1: proprietà di terzi, corridoio comune e parti di terzi;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSISnato in il 2. OMISSIS nata in il , foglio 5, particella 212, subalterno 5, indirizzo Via Trento , piano S1, comune Terno d'Isola , categoria C/6, con-sistenza 12, superficie 12, rendita € 17.97

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 2/1000(due millesimi) per il box

Confini: Del box: proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi

### **2. DESCRIZIONE**

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

Il bene in oggetto è sito nel Comune di Terno d'Isola, comune situato nell'Isola bergamasca, dista circa 12 chilometri a ovest dal capoluogo Bergamo. E' posto nella zona centrale del comune, dinanzi alla Chiesa di San Vittore, a pochi passi dagli uffici comunali e dalle scuole elementari

**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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Sotto il Monte.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 50 m circa

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

L'unità immobiliare è posta al piano primo del complesso immobiliare denominato "condominio Trento"

Il condominio è posto in una zona tranquilla con parcheggi in prossimità dell'ingresso.

Esternamente il complesso mostra i segni del tempo, con intonaco scrostato in più punti in particolar modo in facciata e sotto i balconi.

L'unità immobiliare è composta da una zona ingresso, zona giorno, piccola cucina separata, un bagno finestrato e due stanze. Completano l'unità due balconi, un piccolo ripostiglio /cantina con finestra al piano interrato e un box.

I serramenti sono in legno con vetro singolo, le tapparelle in pvc, e i pavimenti in gres porcellanato. Il riscaldamento è autonomo.

Superficie complessiva di circa mq **95,90**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1971-74

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 m

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:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Il condominio presenta in facciata punti di criticità negli intonaci. Gli interni risultano invece in discrete condizioni

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1974
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO



VISTA ESTERNA



ZONA GIORNO



box



cantina

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 27/71**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: demolizione e nuova ricostruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/01/1971 al n. di prot. 1348

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 27

Abitabilità/agibilità in data 07/08/1974 al n. di prot.

NOTE: sin data 07/05/1972 è stata fatta richiesta di proroga pratica, approvata. Successivamente in data 23-02-1973 è stata presentata variante per il piano cantinato, terra, primo con Prot. 538. Durante l'accesso in comune sono state rinvenute tutte le tavole ad eccezione della variante finale relativa al piano primo.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Piazza 7 Martiri, n 7 - ancolo Via Trento**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: leggera distribuzione interna difforme (è stata realizzata una stanza in più rispetto all'ultima tavola pervenuta in comune), ed è stata realizzata una canna fumaria esterna sul balcone.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: corretta distribuzione

Oneri di regolarizzazione	
TECNICO INCARICATO	€ 1.000,00
SANZIONE	€ 1.000,00
DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 80,00
<b>Totale oneri: € 2.080,00</b>	

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

Note: Durante l'accesso agli atti, non è stata reperita all'interno della pratica la tavola di variante relativa al piano primo (datata 1973), depositata presso detto comune come da dichiarazione presente agli atti. Rispetto all'ultima tavola agli atti (datata 1972 e pertanto non l'ultima variante), l'unità immobiliare presenta delle dif-

formità che risultano però rispettare le norme igienico sanitarie. Il tecnico comunale ritiene, essendo andata persa l'ultima tavola di variante, non possibile dichiarare la conformità edilizia, nonostante la scheda catastale sia conforme. Consiglia pertanto di presentare una pratica di sanatoria

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: A.

##### Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Piazza 7 Martiri, n 7 - ancolo Via Trento

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n 58 BUrI del 29-04-2015
Zona omogenea:	nuclei antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	edifici di nuova edificazione su vecchio impianto: art 9 - grado intervento sugli edifici - grado 4 (ristrutturazione edilizia) - grado di intervento sulle facciate - grado 3 (riprogettazione)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme
Rapporto di copertura:	pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme;
Altezza massima ammessa:	nel caso di trasformazioni o ricostruzioni o recupero del sottotetto: non superiore all'altezza degli edifici storici circostanti (presenti su aree limitrofe e su aree separate solo dalla viabilità);
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

##### Identificativo corpo: A.

##### Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Piazza 7 Martiri, n 7 - angolo Via Trento

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

Note: la scheda depositata risulta conforme allo stato attuale. Non è stato possibile verificare se ci fosse corrispondenza tra scheda catastale e pratica comunale in quanto è stata persa dal Comune l'ultima tavola di variante

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/07/2003 al 05/10/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: acquistano da OMISSIS ( per la quota di 4/6), OMISSIS proprietario della quota 1/6, e OMISSIS per la quota 1/6 ( in separazione dei beni)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: acquistano da OMISSIS nato in , e OMISSIS nato in

**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 contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 05/10/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Milano 3 in data 12/10/2007 ai nn. OMISSIS in data 17/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210000,00; Importo capitale: € 140000,00; Note: durata 34 anni. . ha modificato la sua denominazione in e in un secondo tempo si è fusa con .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 13/11/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Piazza 7 Martiri, n 7 - ancolo Via Trento**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1100.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Risulta un insoluto pari a 500,00€ per la gestione ordinaria 2022/2023. Alla data della perizia non risultano approvate spese straordinarie, ma sono all'ordine del giorno per la riunione condominiale del 25 marzo 2024, lavori da approvare pari a 15.721,20€ per i millesimi spettanti alla proprietà: tali lavori interesseranno il rifacimento dei frontalini, canne fumarie, manutenzione delle gronde e rifacimento dei balconi.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato in ragione di 58/1000(cinquantotto millesimi) per l'appartamento ed il ripostiglio, 2/1000 (due millesimi) per il box

**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:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato sul rilievo effettuato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
balconi	sup lorda di pavimento	20,90	0,30	6,27
		<b>95,90</b>		<b>81,27</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.

#### Criteria 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: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 820

#### Accessori:

A 1. Cantina	Identificato al n. X Posto al piano S1 Valore a corpo: € <b>3000</b>
A 2. Box	Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq Valore a corpo: € <b>12000</b>

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene risulta divisibile in un solo lotto

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa per superficie lorda "commerciale", alla luce dei valori di mercato nella zona per beni con caratteristiche simili di tempo e di luogo. Accertata l'ubicazione dell'immobile, la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, d'uso, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, delle necessità manutentive dell'immobile, di accessibilità dalle principali vie di comunica-

zione, di livello di piano, di ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni e sulla loro commerciabilità

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie operanti in zona  
Prezzi contenuti nelle tre pubblicazioni di riferimento quali: il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia", l'"Osservatorio FIAIP dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" e "Case & terreni indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" , nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2023;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): considerato lo stato dei luoghi e che l'unità immobiliare è da considerarsi da ristrutturare, si valuta tra i 450€/550€/mq il parametro medio di zona ;

Altre fonti di informazione: Siti web: specialistici del settore immobiliare.

## 12.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box Terno D'isola (BG), Piazza 7 Martiri, n 7 - angolo Via Trento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.698,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	75,00	€ 550,00	€ 41.250,00
balconi	6,27	€ 550,00	€ 3.448,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.698,50
Valore corpo			€ 44.698,50
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 59.698,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.698,50

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box	81,27	€ 59.698,50	€ 59.698,50

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.954,78

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.080,00

### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 48.663,73

Valore diritto e quota € 48.663,73

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

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

**€ 48.663,73**

13-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Valeria Prestopino**