

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 645/2022

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Giovanna Paganessi  
**Codice fiscale:** PGNGNN67H53D952X  
**Partita IVA:** 02017890167  
**Studio in:** via M. Buonarroti 4 - 24020 Casnigo  
**Telefono:** 035.0990231  
**Email:** studio.paganessi@tiscali.it  
**Pec:** giovanna.paganessi@geopec.it

Beni in **Gandellino (BG)**  
Località/Frazione  
via Provinciale n.13/B

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento con posto auto

<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> .....	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	6
Corpo: A.....	6
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	6
Corpo: A.....	6
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	7
Corpo: .....	7
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	7
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<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.....	9
Fonti d'informazione .....	9
Valutazione corpi .....	10
Adeguamenti e correzioni della stima .....	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	10
Regime fiscale della vendita .....	10

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 08-05-2023 alle 13:30

**Creditore Procedente:** GANDELLINO

**Esecutato:** [REDACTED]

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Giovanna Paganessi

**Data nomina:** 07-02-2023

**Data giuramento:** 08-02-2023

**Data sopralluogo:** 04-04-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Dopo un primo accesso conoscitivo della zona, in data 04 aprile 2023 alla presenza della Custode l'avv. Federica Pedone, dell'Amministratore di Condominio e del fabbro, si è svolto il sopralluogo di rito con la ripresa fotografica e la ricognizione dello stato dei luoghi.

Beni in **Gandellino (BG)**  
via Provinciale n.13/B

## **Lotto: 001 - Appartamento con posto auto**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.13/B**

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

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato –

Regime Patrimoniale: separazione dei beni (vd.all.)

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 26, particella 4080, subalterno 22,  
indirizzo via Provinciale, piano 1, comune Gandellino,  
categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 54 mq, rendita € 72,82

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (not.Figlioli rep.3902 del10/06/1999): 44,45/1000

Confini: parti comuni, unità immobiliari sub.21 e 23, prospetto su area di cui al sub.24, salvo altri.

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

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 26, particella 4080, subalterno 46,  
indirizzo via Provinciale, piano S1, comune Gandellino,  
categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 27,89

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (not.Figlioli rep.3902 del10/06/1999): 10,85/1000

Confini: da un lato posto auto sub.45, da altro lato area comune e da un terzo lato posto auto (box) sub.47, salvo altri.

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

si

### **2. DESCRIZIONE**

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

In zona montana immersa nel verde, monolocale con posto auto in condominio posto sulla SP49 della Valle Seriana Superiore.

**Caratteristiche zona:** isolata normale

**Area urbanistica:** residenziale/montana 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:** Uffici Comunali (Buoni), Verde privato e pubblico attrezzato (Ottimo), Scuola primaria (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a 44 km., Clusone a 14 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** le Prealpi orobiche.

**Attrazioni storiche:** ---.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 46 km, Strada Provinciale 0 mt, Fermata Bus 0 mt

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Immerso nella natura delle Prealpi Bergamasche, in condominio di seconde case e a ridosso della Strada Provinciale 49, monolocale esposto a nord con balcone e posto auto.

L'unità abitativa si presenta come unico un vano, cucina/soggiorno, con balcone in legno e vista sul verde circostante e sul fiume serio, disimpegno e bagno.

Le finiture, seppur economiche e datate, sono gradevoli e presentano portoncino d'ingresso in legno, serramenti esterni in legno con doppio vetro protetti da persiane, un solo serramento interno (sul bagno) in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti in ceramica, riscaldamento autonomo con generatore di calore posto all'interno.

Vi è la presenza di una piccola scala retrattile che consente l'accesso al sottotetto utilizzato come ripostiglio (non agibile – vano tecnico).

L'appartamento, pur trovandosi al primo piano, è a quota molto inferiore rispetto al piano strada e si raggiunge attraverso lo scivolo carrabile/pedonale fino al primo piano sottostrada, dove trovano posto le autorimesse e i posti auto, e poi con camminamenti e scale esterne comuni ad altre unità.

Completa la proprietà il posto auto coperto.

Sia le parti esterne comuni, quali facciata della palazzina e percorsi pedonali, che private, quali balconi con parapetto in legno e serramenti, necessitano di manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **36,01**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'edificio non è stato ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

### Condizioni generali dell'immobile:

La palazzina esternamente presenta i segni del tempo (anno costruzione 1997, con tipologia costruttiva economica e per seconde case) e vi è la necessità di opere di manutenzione sui passaggi (scale, passaggi, corridoi comuni) e sulle facciate.

L'unità qui periziata necessita anch'essa di opere di manutenzione del legno esterno (balcone e serramenti), mentre all'interno vi sono segni di muffa lungo i ponti termici, probabilmente dovuti alla cattiva conduzione (mancata areazione).

Infine è necessaria la verifica della funzionalità degli impianti in particolare del generatore di calore.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caloriferi
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: C.E. 11/97**

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/1997 al n. di prot. ---

Rilascio in data 24/07/1997 al n. di prot. ---

Abitabilità/agibilità in data 26/06/1998 al n. di prot. ---

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.13/B**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.13/B**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n.14 del 10 aprile 2019
Ambito:	Tessuto residenziale esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art.25 delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
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: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n.13/B**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED], nato a [REDACTED] e  
[REDACTED], nata a [REDACTED]

coniugi in regime di comunione legale

**proprietario/i ante ventennio al 27/11/2007.**

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Francesco Figlioli, in data 10/06/1999, ai nn. 3902;

trascritto a Bergamo, in data 29/06/1999, ai nn. 25918/19193.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 27/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Mario Donati, in data 27/11/2007, ai nn. 113528/51910;

trascritto a Bergamo, in data 06/12/2007, ai nn. 75092/42960.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

A rogito di Tribunale di Bergamo in data 29/11/2022 ai nn. 8174

iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/12/2022 ai nn. 76838/50819.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio Mario Donati in data 27/11/2007 ai nn. 113529/51911;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/12/2007 ai nn. 75093/19536;

Importo ipoteca: € 124.348,12; Importo capitale: € 62.174,06;

Durata 25 anni.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo;

A rogito di Agenzia delle entrate- Riscossioni in data 17/09/2018 ai nn. 12845/6818;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2018 ai nn. 44677/7538;



Importo ipoteca: € 241.192,80; Importo capitale: € 120.596,40.

**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 economico [A3] sito in Gandellino (BG), via Provinciale n.13/B**

Non presenti

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 450,00 circa.

**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:** € 1.830,64.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto di provenienza non vengono citati i millesimi, sono però riportati nell'atto (antecedente) del not.Figlioli rep.3902 del10/06/1999 e riportati nella relazione notarile come 44,45/1000 per l'appartamento e 10,85/1000 per il posto auto

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non accessibile - Difficilmente Adattabile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Nella relazione notarile agli atti, si legge: "Servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico dell'area alle particelle 2190 di are 05.10 e 4080 di are 12.83, su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto ed a favore del confinante mappale 4081 sub. dal 701 al 706 inclusi di cui all'atto in data 17/01/1997 al n.22705/2000 di rep. Notaio dott. Maurizio Luraghi, (reg. a Bergamo il 24/01/1997 al n.536 serie 2v e trascritto a Bergamo in data 29/01/1997 n.ri 3633/2946 e 3634/2947) e da esercitarsi sullo scivolo di accesso alle autorimesse identificato con il sub.1 nonché sull'area di manovra adiacente alle medesime indicata con il sub.2".

**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:** No

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state dedotte dal titolo abilitativo rinvenuto presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico.

Nel calcolo delle superfici è stata omessa la superficie del ripostiglio ricavato nel sottotetto in quanto non agibile, non conforme alla normativa vigente e con altezza che non consente adeguato accesso, in quanto trattasi di vano tecnico per ispezionare il tetto.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	31,06	1,00	31,06



Balcone	sup lorda di pavimento	4,95	0,33	1,63
		<b>36,01</b>		<b>32,69</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

#### Accessori:

A 1. Posto auto	Identificato al n. sub.46 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 12,50 mq Valore a corpo: € <b>4000</b>
--------------------	---

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si consiglia di dividere il lotto (monocale e posto auto) in quanto diventerebbe difficile immettere nel mercato un appartamento senza posto auto.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: L'immobile anche se in ordine pare abbandonato e l'accesso è stato consentito con l'intervento del fabbro.

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, tenuto conto della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

Si precisa che per la superficie si è preso di riferimento la superficie rilevata dai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali; sul posto sono state fatte solo parziali verifiche.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Gandellino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per appartamenti da ristrutturare -volumetria- 150/300 €/mq., semi-recenti (20-50 anni) 400/700 €/mq., recenti (5-20 anni) 800/1100 €/mq. e nuovi (classe A) 1300/1500 €/mq.;;

Altre fonti di informazione: OMI, Listino prezzi immobili di Bergamo n.28/2022, Tecnici operanti nel settore..

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto Gandellino (BG), via Provinciale n.13/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.421,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	31,06	€ 900,00	€ 27.954,00
Balcone	1,63	€ 900,00	€ 1.467,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.421,00
Valore corpo			€ 29.421,00
Valore accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 33.421,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.421,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto	32,69	€ 33.421,00	€ 33.421,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.013,15
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.830,64
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 26.577,21
Valore diritto e quota	€ 26.577,21

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.577,21
<b><u>Che si arrotonda a .....</u></b>	<b><u>€ 26.500,00</u></b>

### 12.6 Regime fiscale della vendita

non soggetto ad IVA

Allegati:

All.1- Documentazione fotografica;

- All.2- Visure catastali e ipotecarie, atto di provenienza;
- All.3- Estratto mappa, pgt, nta, titoli abilitativi, planimetrie catastali;
- All.4- Estratto di matrimonio, Certificati di residenza;
- All.5- Corrispondenza con Amministratore

Bergamo, 06-04-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Giovanna Paganessi**  
-DOC.FIRMATO DIGITALMENTE-