

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 562/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Vannoni  
**Codice fiscale:** VNNNDR73L23E704N  
**Studio in:** Via Donatori Di Sangue 7 - 24065 Lovere  
**Telefono:** 035-960335  
**Fax:** 035-960335  
**Email:** vannoniandrea@hotmail.com  
**Pec:** andrea.vannoni@ingpec.eu

Beni in **Cavernago (BG)**  
Località/Frazione  
via Ugo Foscolo n.2

## INDICE

### Lotto: 001

<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> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	9
Corpo:.....	9
<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> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	11
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	11
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	11
Criterio di stima .....	11
Fonti d'informazione .....	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12
Regime fiscale della vendita .....	12

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-05-2024 alle 10:20

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Vannoni

**Data nomina:** 23-01-2024

**Data giuramento:** 24-01-2024

**Data sopralluogo:** 15-02-2024

**Cronologia operazioni peritali:** Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 15/02/2024 alle ore 8.30 e concluse la medesima giornata intorno alle 9.10. Si sono ispezionati tutti i luoghi di causa, in particolare l'appartamento al piano primo di una palazzina a due piani fuori terra e uno seminterrato, il box e la cantina al piano seminterrato.

Beni in **Cavernago (BG)**  
via Ugo Foscolo n.2

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, via Ugo Foscolo n.2**

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari:**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: KUMAR Rajinder, KMRRND57A17Z2221, foglio 8, particella 368, subalterno 704, indirizzo via Ugo Foscolo n.2, piano 1, comune Cavernago, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 102, rendita € 402,84

Derivante da: atto di compravendita tra vivi

Confini: Verso sud-ovest su vano scala comune e altra ditta; verso sud-est, nord-est e nordovest verso esterno altre ditte.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 368, subalterno 712, indirizzo via Ugo Foscolo n.2, piano ST, comune Cavernago, categoria C/6, classe 2, consistenza 19, superficie 25, rendita € 32,38

Derivante da: Atto di compravendita

Confini: Verso sud-ovest e sud-est su zone comuni; verso nord-est e nord-ovest su altre ditte dello stesso fabbricato

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 368, subalterno 708, indirizzo via Ugo Foscolo n.2, piano ST, comune Cavernago, categoria C/2, classe 2, consistenza 20, superficie 23, rendita € 24,79

Derivante da: compravendita tra vivi

Confini: verso terrapieno a sudest e verso zone comuni a nordovest

Note: La cantina (insieme alle altre cantine ai sub. 706, 707, 709), risultano indivise in proprietà comune, così come il solaio di sottotetto non abitabile al sub. 705

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

risulta corrispondenza tra dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento

### 2. DESCRIZIONE

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

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è sita in via Ugo Foscolo n.2 nel Comune di Cavernago (BG). L'area è a carattere residenziale, in zona periferica, a 100 m di distanza dalla SS498 che collega il centro di Ghisalba con Seriate. Il centro del Comune si trova a circa 1000m. A est della zona di interesse e ovest ci sono campi agricoli, mentre a sud un piccolo campo e successivamente una zona industriale. La zona è servita da parcheggi pubblici. Il quartiere è molto tranquillo e a carattere residenziale.

**Caratteristiche zona:** periferica 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:** agricole  
**Importanti centri limitrofi:** Calcijnate, Bolgare, Ghisalba.  
**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 **A**

L'appartamento in oggetto è sito al piano primo di un fabbricato a 2 piani fuori terra con 4 appartamenti totali. Il vano scala e il sottotetto sono zone comuni, così come le aree di manovra scoperte al piano seminterrato dove prendono posto le autorimesse. Tramite percorsi scoperti si raggiungono le cantine/ripostigli al piano seminterrato nella parte retrostante del fabbricato. L'appartamento in oggetto è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, un bagno e un'ampio balcone a L.

Superficie complessiva di circa mq **109,59**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

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:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile appena ristrutturato tramite riqualificazione energetica e sismica (Superbonus 110%), appare in ottime condizioni esterne, grazie al nuovo cappotto sismico esterno, nuovi serramenti, impianti fotovoltaici, nuove caldaie e pompe di calore (impianti ibridi). Internamente invece ci sono tracce di muffa/umidità dovute a vecchi ponti termici e mancanza di ventilazione adeguata.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<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>ristrutturato</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1964
<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>	impianto autonomo
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Potenza nominale</i>	28,6
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2023
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Impianto ristrutturato con Superbonus 110%
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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



esterno



soggiorno



cucina



camera padronale



bagno

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 466**

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Licenza Edilizia in condono

Rilascio in data 10/06/1964 al n. di prot.

**Numero pratica: S2496/22**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione

**Numero pratica: CILA-S8778**

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: cila superbonus

Per lavori: ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, via Ugo Foscolo n.2**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, via Ugo Foscolo n.2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-	NO



co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, via Ugo Foscolo n.2**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/01/1968.** 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/01/1968 al 25/07/2007. 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.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 125000; Importo capitale: € 250000.

**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 , via Ugo Foscolo n.2**

I beni oggetto di procedura non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**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:** Nessuna

**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:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**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 la stima si è proceduto al criterio tipo STIMA "A" – Analitica per superfici. Dalle informazioni prese dalle Agenzie di vendita locali e dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la posizione, la data di costruzione, tipologia e le condizioni dell'immobile viene attribuito un valore di 1050 euro/mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cucina	sup lorda di pavimento	11,99	1,00	11,99
ingresso	sup lorda di pavimento	7,41	1,00	7,41
soggiorno	sup lorda di pavimento	22,29	1,00	22,29
disimpegno	sup lorda di pavimento	4,40	1,00	4,40
bagno	sup lorda di pavimento	6,46	1,00	6,46
camera padronale	sup lorda di pavimento	19,75	1,00	19,75
camera singola	sup lorda di pavimento	13,77	1,00	13,77
camera guardaroba	sup lorda di pavimento	15,50	1,00	15,50
balcone	sup lorda di pavimento	8,02	0,33	2,65
		<b>109,59</b>		<b>104,22</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.

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2023

Zona: Cavernago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780

Valore di mercato max (€/mq): 870

**Accessori:**

A 1. Box	Sviluppa una superficie complessiva di 29.52 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>15500</b>
A 2. Cantina	Sviluppa una superficie complessiva di 23.34 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € <b>8100</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Le unità non sono divisibili

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Per la stima si è proceduto al criterio tipo STIMA "A" – Analitica per superfici. Dalle informazioni prese dalle Agenzie di vendita locali e dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la posizione, la data di costruzione, tipologia e le condizioni dell'immobile viene attribuito un valore massimo di 1050euro/mq

**12.2 Fonti di informazione:**

Ufficio tecnico di Cavernago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa ABC Calcinate, ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950;

Altre fonti di informazione: Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box, con annesso Cantina Cavernago (BG), via Ugo Foscolo n.2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.431,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina	11,99	€ 1.050,00	€ 12.589,50
ingresso	7,41	€ 1.050,00	€ 7.780,50
soggiorno	22,29	€ 1.050,00	€ 23.404,50
disimpegno	4,40	€ 1.050,00	€ 4.620,00
bagno	6,46	€ 1.050,00	€ 6.783,00
camera padronale	19,75	€ 1.050,00	€ 20.737,50
camera singola	13,77	€ 1.050,00	€ 14.458,50
camera guardaroba	15,50	€ 1.050,00	€ 16.275,00
balcone	2,65	€ 1.050,00	€ 2.782,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.431,00
Valore corpo			€ 109.431,00
Valore accessori			€ 23.600,00
Valore complessivo intero			€ 133.031,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.031,00

**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 Box, con annesso Cantina	104,22	€ 133.031,00	€ 133.031,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 133.031,00

Valore diritto e quota € 133.031,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **133.031,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Ordinario

11-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Vannoni**