

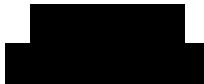
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 418/2023

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Maurizio Zambelli  
**Codice fiscale:** ZMBMRZ60C15A794T  
**Studio in:** Via Broseta 36 - 24122 Bergamo  
**Telefono:** 035 248646  
**Email:** [architetto@mzambelli.it](mailto:architetto@mzambelli.it)  
**Pec:** [maurizio.zambelli@archiworldpec.it](mailto:maurizio.zambelli@archiworldpec.it)

Beni in **Urgnano (BG)**  
Località/Frazione **Urgnano (BG)**  
Viale Rimembranze 240 (ex 52)

## INDICE

### Lotto: 1 - Abitazione

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	6
Corpo: Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760.....	6
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	6
Corpo: Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760.....	6
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	7
Corpo: Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760.....	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: Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760.....	8
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	8
Corpo: Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760.....	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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 22-02-2024 alle 10:30

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Esecutato:** [REDACTED]

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Maurizio Zambelli

**Data nomina:** 07-10-2023

**Data giuramento:** 09-10-2023

**Data sopralluogo:** 15-12-2023

**Cronologia operazioni peritali:**

- in data 09.10.2023 sono state richieste al sistema informatico territoriale la visura attuale, la visura storica e l'estratto mappa dei beni pignorati;
- in data 23.10.2023 è stata richiesta al sistema informatico territoriale la scheda catastale dei beni pignorati;
- in data 23.10.2023 e 13.11.2023, è stata inviata mail al Comune di [REDACTED] per ottenere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei [REDACTED];
- in data 14.11.2023 è stata inviata mail al notaio redattore dell'atto di compravendita per richiedere una copia degli allegati relativi alla certificazione del rapporto di coniugio dei [REDACTED];
- in data 16.11.2023 è stata inviata mail all'Ufficio Tecnico del Comune di Urgnano (BG) con richiesta di accesso agli atti;
- in data 27.11.2023 è stato eseguito l'accesso agli atti edilizi e urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Urgnano (BG);
- in data 15.12.2023 è stato effettuato un primo sopralluogo presso i beni pignorati;
- in data 16.01.2024 è stata inviata mail pec/mail/contatto telefonico all'amministratore di condominio per richiedere un resoconto delle spese condominiali arretrate, delle spese condominiali annue medie, e dei millesimi di proprietà delle parti comuni.
- dal 18.01.2024 al 22.01.2024 sono stati reiterati i tentativi di contatto con l'amministratore condominiale che non ha risposto a nessuna delle istanze, rendendo impossibile la determinazione delle spese e dei millesimi.

Beni in **Urgnano (BG)**  
Località/Frazione **Urgnano (BG)**  
Viale Rimembranze 240 (ex 52)

## **Lotto: 1 - Abitazione**

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

**Identificativo corpo:** Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Urgnano (BG), Viale Rimembranze 240 (ex 52)**

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

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Come da corrispondenza con l'Ufficio Protocollo del Comune d'Urgnano (BG) (vedi allegato 6):  
"il [REDACTED] nell'anno 2006 aveva presentato c/o l'Ufficio scrivente copia di un certificato di matrimonio che, in quanto allora cittadino straniero, era stato registrato esclusivamente Anagraficamente. In seguito all'acquisto della Cittadinanza Italiana lo stesso non ha mai fornito nessuna idonea documentazione comprovante il suo Stato Civile e pertanto non risulta ad oggi possibile rilasciare idonea certificazione".  
Si allega copia del certificato allegato all'atto di compravendita, rilasciato dal Comune di [REDACTED] (vedi allegato 7).

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

**Intestazione:** foglio 15, particella 2677, subalterno 760, indirizzo VIALE RIMEMBRANZE n. 52, piano T, comune Urgnano (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 73 m2, rendita € Euro 258,23

**Derivante da:** VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. BG0091460 in atti dal 14/04/2004 UFFICIO-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (n. 5943.1/2004)

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare si compone di un'abitazione posta al piano terra. L'edificio, a destinazione residenziale, è stato realizzato negli anni '60. L'immobile è recentemente stato oggetto di un intervento di riqualificazione energetica. La zona è centrale. L'immobile ha accesso pedonale da viale Rimembranze.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Ugnano.

**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 **Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760**

L'unità immobiliare ha destinazione residenziale ed è costituita da un appartamento posto al piano terra.

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno.

L'appartamento confina con:

- a nord e ovest: con l'unità p.lla 2677, sub. 703;
- ad est: con il cortile comune;
- a sud: con l'unità p.lla 2677, sub. 707 e l'atrio di accesso.

L'unità immobiliare ha mono affaccio ad est.

Superficie complessiva di circa mq **69,75**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1963-65

L'edificio è stato ristrutturato nel: riqualificazione energetica nel 2022

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,35m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente con necessità manutentive

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio e le parti comuni sono in sufficiente stato manutentivo, con recente intervento di riqualificazione energetica dei muri perimetrali.

L'alloggio è in stato manutentivo sufficiente con necessità manutentive. Si rilevano i seguenti difetti edilizi:

- intonaci, reti impiantistiche, zoccolini non ultimati/obsoleti;
- umidità di risalita nel muro della camera adiacente al bagno posta in fondo al corridoio.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Obsoleto
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoautonomo
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: C.I.L.A. SUPERBONUS n.1130**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILAS efficientamento energetico

Per lavori: Interventi di efficientamento energetico

Rilascio in data 24/11/2022 al n. di prot. 28193

**Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 6009**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: cambio destinazione d'uso di unità immobiliare esistente (da civile abitazione ad ufficio)

Oggetto: cambio destinazione d'uso di unità abitativa esistente (da civile abitazione a ufficio)

Rilascio in data 08/08/2000 al n. di prot. 5300

**Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 619**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Nuovo edificio ad uso abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/11/1963 al n. di prot. 619

Abitabilità/agibilità in data 08/04/1965

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Urgnano (BG), Viale Rimembranze 240 (ex 52)**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancata comunicazione cambio d'uso da ufficio ad abitazione

Regolarizzabili mediante: Comunicazione cambio d'uso senza opere

Oneri di regolarizzazione	
Comunicazione cambio d'uso senza opere	€ 200,00
<b>Totale oneri: € 200,00</b>	

Per quanto sopra **NON si dichiara** la conformità edilizia

Note: Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata e censita quale abitazione, a fronte di una destinazione concessa di ufficio (crf. PE 6009 del 08.08.2000). In sede di accesso agli atti non è stato reperito alcun titolo abilitativo e/o segnalazione di cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione. Secondo l'articolo 52 comma 2 della legge Regione Lombardia 11 Marzo 2005 n°12, il cambio di destinazione d'uso senza opere è "soggetto esclusivamente a perveniva comunicazione". La comunicazione può essere prodotta anche postuma e ad avviso dell'Ufficio Tecnico comunale di Urgnano non è sanzionabile.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Urgnano (BG), Viale Rimembranze 240 (ex 52)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	VARIANTE N. 3 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 4 DEL 25 GENNAIO 2018
Zona omogenea:	Art. 28 Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva nel rispetto dei

	seguenti parametri: Ru = 0.40 mq/mq Q = 30% H max = 9.20 m P max = 40% Dc = 5.00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine De = 10.00 m o in aderenza di edifici esistenti Ds = secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. Destinazioni d'uso: · Principale – Residenza · Accessorie – Art. 19 comma 8 lettere a,b,c,d,e,f,g punto 1(VIC)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	9.20 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 **si dichiara** la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Urgnano (BG), Viale Rimembranze 240 (ex 52)**

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

Note: Il numero civico indicato in visura (n.52) non corrisponde al numero riscontrato sui luoghi (n.240). Le lievi difformità di distributivo dell'appartamento rispetto alla planimetria catastale sono non sostanziali e non modificano la rendita catastale. Non si ravvisa la necessità di aggiornamento della planimetria catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/10/2000 al 06/10/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data [REDACTED], ai nn. 126523/24064; trascritto a Bergamo, in data 07/11/2000, ai nn. [REDACTED].

Note: nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 15 Particella 2677 Sub 756

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 06/10/2004 al 12/12/2005. In forza di atto tra vivi - conferimento in società - a rogito di [REDACTED] in data [REDACTED], ai nn. 32106; trascritto a Bergamo, in data 14/10/2004, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 12/12/2005, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Bergamo, in data 27/12/2005, ai nn. [REDACTED].

**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 [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di [REDACTED] in data 12/12/2005 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca: € 262500; Importo capitale: € 105000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore della massa dei creditori [REDACTED]  
 [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale  
 di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/08/2023 ai nn. [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760

**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:** Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Urgnano (BG), Viale Rimembranze 240 (ex 52)**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non specificato

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato in atto

**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:** Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le consistenze immobiliari sono riferite allo stato dei luoghi dopo rilievo preliminare in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	69,75	1,00	69,75
		<b>69,75</b>		<b>69,75</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.



**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale  
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I - 2023

Zona: Urganano

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): 970

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il lotto non è comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

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 comunicazione, 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 Urganano (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: VALORE CASA & TERRENI OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2021.;

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

L' indice dei valori commerciali €/mq per gli immobili nel centro storico di pregio del Comune di Urganano è: 1600 (euro/mq.) min. - 1800 (euro/mq.) max.

L' indice dei valori commerciali euro/mq. per gli immobili nelle zone restanti del Comune di Urganano è: 1400 (euro/mq.) min. - 1600 (euro/mq.) max..

**12.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760. Abitazione di tipo economico [A3]  
Urgnano (BG), Viale Rimembranze 240 (ex 52)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.725,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	69,75	€ 1.100,00	€ 76.725,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.725,00
Valore corpo			€ 76.725,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.725,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.725,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione - foglio 15 part. 2677 sub. 760	Abitazione di tipo economico [A3]	69,75	€ 76.725,00	€ 76.725,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 200,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 76.525,00

Valore diritto e quota € 76.525,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.525,00

Valore in arrotondamento: € 76.500,00

**Allegati**

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente perizia di stima i seguenti allegati:

1. ortofoto;
2. estratti urbanistici di P.G.T. del Comune di Urgnano (BG);
3. estratto mappa, planimetrie catastali, stralcio P.E. n°6009 del 08.08.2000;
4. visure catastali attuali e storiche per immobile;
5. documentazione fotografica;
6. corrispondenza certificato di matrimonio con Comune di [REDACTED] Ufficio Protocollo
7. traduzione estratto d'atto di avvenuto matrimonio emesso da [REDACTED]

22-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Maurizio Zambelli**

