

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 38/2024

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Ferrari  
**Codice fiscale:** FRRFBA70H02A794N  
**Studio in:** via Brignoli 12 - 24124 Bergamo  
**Telefono:** 035 231085  
**Fax:** 035 231085  
**Email:** fb2arch@alice.it  
**Pec:** fabio.ferrari@archiworldpec.it

---

Beni in **Verdello (BG)**  
Località/Frazione  
via Palestro 2

## INDICE

### Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE.....	4
DESCRIZIONE GENERALE.....	4
Corpo: A.....	4
3. PRATICHE EDILIZIE.....	5
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	5
Corpo: A.....	5
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	6
Corpo: A.....	6
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	6
Corpo: A.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
Corpo:.....	6
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	6
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
Corpo: A.....	7
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	7
Corpo: A.....	7
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	7
11. STATO DI POSSESSO.....	7
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 13-06-2024 alle 11:30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Ferrari  
**Data nomina:** 20-02-2024  
**Data giuramento:** 21-02-2024  
**Data sopralluogo:** 20-03-2024  
**Cronologia operazioni peritali:** 11-03-2024 catasto e conservatoria, 13-03-2024 e 20-03-2024 sopralluoghi congiunti con custode a Verdello, 28-03-2024 accesso atti comune di Verdello.

Beni in **Verdello (BG)**  
via Palestro 2

## Lotto: 001 - abitazione

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Palestro 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 59, subalterno 13, indirizzo via Palestro 2, piano 1, comune Verdello, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 72 mq (69), rendita € 227,24

Confini: a sud affaccio su strada, a nord affaccio su cortiletto comune condominiale, ad ovest in aderenza parzialmente con proprietà di terzi e con vano scale comune e ad est in aderenza con proprietà di terzi.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

L'immobile è sito in via Palestro n. 2 a Verdello in zona centrale del paese, in prossimità delle vie di collegamento principali, all'interno di una palazzina residenziale di quattro piani fuori terra, con vano scala, con cortiletto interno e al piano terra con destinazione attività commerciali. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono sul fronte strada prevalentemente con mattone a vista e sul fronte interno ad intonaco; la copertura è a falde con copertura in tegole. L'unità immobiliare residenziale al piano primo è accessibile dalla via comunale tramite androne d'ingresso, cortile interno e vano scale condominiale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole 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:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**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**

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale al piano primo, in una palazzina residenziale, con affacci

a sud e a nord e in aderenza ad altro fabbricato ad ovest e ad est.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, una camera, un bagno, tre balconi.

I pavimenti sono in piastrelle in tutti i locali.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato nei vari locali e con rivestimento in piastrelle in bagno e in cucina.

I serramenti dell'abitazione sono in alluminio con vetro semplice, muniti di tapparelle in pvc.

L'ingresso dell'abitazione è con portoncino in legno e le porte interne sono a battente in legno verniciato e vetro.

Il bagno è attrezzato con lavandino, sanitari in ceramica a terra e vasca.

Superficie complessiva di circa mq **77,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: anni sessanta

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione scarso.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato pessimo, con necessità di manutenzione per la vetustà dei servizi igienici, degli infissi e degli impianti in generale. In particolare si evidenzia la pessima conservazione delle pareti e soffitti con estese zone ammalorate con distacco e muffe, a causa anche di precedente problema di infiltrazione dal piano superiore, apparentemente non più presente.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	vetusto
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con termosifoni e caldaia esterna
Epoca di realizzazione/adeguamento	vetusto
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: prot. 7971**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manto di copertura

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/08/2016 al n. di prot. 7971

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Palestro 2**

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Note generali: La costruzione del fabbricato è di remota formazione, iniziata anteriormente al 1967. Presso gli uffici tecnici del comune di Verdello, dopo accurata ricerca, non vi è alcun riscontro di ulteriori pratiche e provvedimenti edilizi attinenti il fabbricato residenziale in oggetto.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Palestro 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Ambiti di impianto storico -A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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 Palestro 2**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. 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 contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 10/01/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/01/2007 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/02/2024 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 economico [A3] sito in Verdello (BG), via Palestro 2**

no

**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 insolte alla data della perizia:** Per le proprietà in oggetto, come indicato dall'amministratore di condominio in € 1.480,39

**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:** 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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
balconi	superf. esterna lorda	9,50	0,30	2,85
abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
		<b>77,50</b>		<b>70,85</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:

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Verdello; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00 / 900,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]****Verdello (BG), via Palestro 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.344,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
balconi	2,85	€ 800,00	€ 2.280,00
abitazione piano primo	68,00	€ 800,00	€ 54.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.680,00
pessimo stato di conservazione detrazione del 20.00%			€ -11.336,00
Valore corpo			€ 45.344,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.344,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.344,00

**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]	70,85	€ 45.344,00	€ 45.344,00

**12.4**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.534,40

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 40.809,60

Valore diritto e quota € 40.809,60

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **40.809,60**

**Allegati**

- allegato a: autorizzazioni edilizie- allegato b: pgt- allegato c: visura e scheda planimetrica catastale- allegato d: planimetria stato di fatto- allegato e: documentazione fotografica

07-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Fabio Ferrari**