

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 586/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Vernetti  
**Codice fiscale:** VRNLNE76M45A794T  
**Studio in:** Via Borgo Palazzo 14 - 24125 Bergamo  
**Telefono:** 035-4120098  
**Email:** elena.vernetti@tiscali.it  
**Pec:** elena.vernetti@archiworldpec.it

Beni in **Albino (BG)**  
Località/Frazione **Comenduno**  
via Provinciale 66, angolo via del Maglio

**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento**

<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> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	9
Corpo:.....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<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.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19-06-2024 alle 9:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Verneti

**Data nomina:** 06-02-2024

**Data giuramento:** 07-02-2024

**Data sopralluogo:** 29-02-2024

**Cronologia operazioni peritali:** In data 19 febbraio il CTU ha proceduto con richiesta di accesso agli atti presso il comune di Albino. In data 21 febbraio il CTU ha proceduto con le verifiche ipocatastali presso l'agenzia del Territorio di Bergamo. In data 29 febbraio il CTU ha effettuato accesso agli atti presso il comune; nella stessa data, alla presenza del custode ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia.

Beni in **Albino (BG)**  
Località/Frazione **Comenduno**  
via Provinciale 66, angolo via del Maglio

## **Lotto: 001 - Appartamento**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Comenduno, via Provinciale 66, angolo via del Maglio**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 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 - Stato Civile: divorziata

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio DE/6, particella 1868, subalterno 6, indirizzo via Provinciale 66, piano 2, comune Albino, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 86 mq, rendita € 284,05

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

I dati sono corrispondenti.

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale 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:** scuola dell'infanzia a 300 metri, scuola primaria a 700 metri, principali servizi a 300 metri (centro di Comenduno), supermercato a 50 metri

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** centro di Comenduno.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Serio.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizio autolinee Bergamo Trasporti linea S a 70 m, tram valle seriana a 1,6 km, strada statale a 671 1 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene è costituito da un appartamento a secondo piano, accessibile da vano scala condominiale non dotato di ascensore. L'unità non ha box, ma nelle aree comuni ci sono posti auto liberi.

L'appartamento è costituito da corridoio di ingresso, soggiorno con cottura aperta, due camere da letto ampie, un bagno e un terrazzo.

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1966

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato è in normali condizioni di manutenzione; si rilevano piccoli scrostamenti dell'intonaco esterno; i terrazzi necessitano di manutenzione. L'appartamento è ben mantenuto. Si evidenzia un problema di ponte termico sui soffitti dove si intravedono le strutture portanti del solaio del sottotetto; sarebbe auspicabile un intervento di miglioramento termico nel sottotetto. Si segnala inoltre che i serramenti esterni sono vetusti (con vetro singolo) e necessiterebbero di sostituzione.

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	Note: I serramenti esterni sono in legno, con vetro singolo, dotati di avvolgibili.
<i>Infissi interni</i>	Note: Le porte interne sono in legno tamburato.
<i>Pavim. Interna</i>	Note: Il pavimento è in laminato simil legno. Il pavimento del bagno è rivestito in materiale plastico.
<i>Rivestimento</i>	Note: Il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica. La cottura ha rivestimento in piastrelle di ceramica colore chiaro.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non conosciuta
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia murale VAILANT a gas metano
<i>Stato impianto</i>	manutenuto
<i>Potenza nominale</i>	25.2 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2015 (presunta)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



vista da via del Maglio



soggiorno con cottura





camera 1



bagno



camera 2

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 962/1965**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: licenza 1234 - ampliamento fabbricato civile

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/11/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 27/12/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 11/07/1967 al n. di prot.

NOTE: Si precisa che in data 12-10-1966 il Sindaco sottoscrive una dichiarazione in cui si dichiara che l'immobile in oggetto è stato completamente demolito.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Comenduno, via Provinciale 66, angolo via del Maglio**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano difformità nella distribuzione interna: cucina e soggiorno risultano ambiente unico separato con muretti di altezza variabile.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche per presentazione pratica CILA e mora	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Comenduno, via Provinciale 66, angolo via del Maglio**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	sistema insediativo
Norme tecniche di attuazione:	articolo 28. Zona P2: produttiva e terziaria Il Piano individua le aree collocate lungo la via Provinciale caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi, terziari e commerciali misti a residenza. Per tali aree le destinazioni d'uso previste sono quella produttiva e quella terziaria con ammessi insediamenti commerciali (medie strutture di vendita) ove specificatamente individuati dal Piano. I parametri edificatori sono i seguenti: Uf 0,80 mq/mq Rc 50 % H M 12 Il rapporto di copertura è incrementabile fino al 55% tramite il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato che preveda interventi di miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico e delle prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale dell'edificio. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente della variante 3 al PGT con destinazione d'uso produttiva e terziaria che abbiano esaurito le capacità edificatorie è inoltre ammesso l'ampliamento una tantum nel limite del 10% della SLP esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT tramite il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato che preveda interventi di miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico e/o delle prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale dell'edificio. Per gli insediamenti residenziali esistenti alla data di adozione del presente della variante 3 al PGT, inseriti in ambito P2 sono ammessi tutti gli interventi (inclusa la demolizione e ricostruzione) e l'ampliamento una tantum nel limite del 20% della SLP residenziale esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT, nel rispetto dei parametri edificatori di cui sopra. Gli interventi assoggettati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dei precedenti artt. 12 "Piani Attuativi comunali" e 13 "Permesso di Costruire convenzionato", devono concorrere alla realizzazione del progetto unitario denominato "Nuovo viale urbano Via G. Marconi – Via Provinciale" previsto dal Documento di Piano.

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Comenduno, via Provinciale 66, angolo via del Maglio**

Informazioni in merito alla conformità catastale: A causa delle difformità interne, il CTU procede con l'aggiornamento catastale. L'aggiornamento non comporta modifiche nei dati catastali.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/04/1942.**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/04/2006.** In forza di denuncia di successione -

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;

registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il bene è gravato da usufrutto legale a favore di OMISSIS, poi deceduta.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/04/2006 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.

**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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS.

### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 06/04/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/04/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 315000; Importo capitale: € 105000.

**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 Albino (BG), via Provinciale 66, angolo via del Maglio**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 320 €.

**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:** 1563,45 €.

**Altre informazioni:**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il condominio non è dotato di ascensore; pertanto le parti comuni non risultano accessibili.

**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
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
		<b>89,00</b>		<b>84,80</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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene non è divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, comune Albino;

Ufficio tecnico di Albino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa-Immobiliare Finazzi, Immobiliare.it, Valore Casa e Terreni, Osservatorio immobiliare, indice dei prezzi dei fabbricati delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2023, Banca dati quotazioni immobiliare, Agenzia delle entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore Casa e Terreni, Osservatorio immobiliare, indice dei prezzi dei fabbricati delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2023:

Albino semicentro, non recenti da 800,00 a 1100,00 €/mq, da ristrutturare da 450,00 a 550,00€/mq  
Geopoi OMI abitazioni di tipo economico da 900,00 a 1200,00€/mq.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]****Albino (BG), via Provinciale 66, angolo via del Maglio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	83,00	€ 900,00	€ 74.700,00
TERRAZZO	1,80	€ 900,00	€ 1.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.320,00
Valore corpo			€ 76.320,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.320,00

**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]	84,80	€ 76.320,00	€ 76.320,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.448,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 62.372,00
Valore diritto e quota	€ 62.372,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 62.372,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

09-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Elena Vernetti**