

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 610/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Gianmario Agazzi  
**Codice fiscale:** GZZGMR54L27D490K  
**Partita IVA:** 01773830169  
**Studio in:** Via A. Moro 15 - 24045 Fara Gera d'Adda  
**Telefono:** 0363 701298  
**Fax:** 0363 701298  
**Email:** info@studioagazzi.net  
**Pec:** gianmario.agazzi@ingpec.eu

---

Beni in **Verdellino (BG)**  
Località/Frazione

**INDICE****Lotto: 001**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 4  |
| Corpo: A/3 .....  | 4  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 5  |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 5  |
| Corpo: A/3 .....  | 5  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 6  |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 6  |
| Corpo: A/3 .....  | 6  |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 6  |
| Corpo: A/3 .....  | 6  |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 7  |
| Corpo: A/3 .....  | 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/3 .....  | 8  |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 8  |
| Corpo: A/3 .....  | 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.....  | 9  |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....                               | 9  |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                                       | 10 |

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19-06-2024 alle 09:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Ing. Gianmario Agazzi

**Data nomina:** 29-02-2024

**Data giuramento:** 29-02-2024

**Data sopralluogo:** 19-04-2024

Beni in **Verdellino (BG)****Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A/3.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: MAGGIO GIOVANNI NATO IL 01/08/1981 A NAPOLI (NA) C.F. MGG GNN 81M01 F839I MELLUSI FRANCESCA NATA IL 11/07/1980 A BENEVENTO (BN) C.F. MLL FNC 80L51 A783Q, foglio 8, particella 892, subalterno 703, indirizzo VIA XXIV MAGGIO,22, piano 2, comune VERDELLINO(BG), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 VANI, superficie 81 mq, rendita € 227,76Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DEL 13/11/2023 PRATICA N.BG0146996 in atti dal 13/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIANO(N. 146996.1/2023), precedentemente identificato al NCEU foglio a particella 892 sub 703 cat. A/3 di vani 4; dati derivanti da DIVISIONE DEL 25/10/2006 PRATICA N.BG0230040 IN ATTI DAL 25/10/2006 DIVISIONE (N.23378.1/2006), PRECEDENTEMENTE IDENTIFICATO AL NCEU FOGLIO 4 PARTICELLA 892 SUB 18 CAT A/3 DI VANI 4.Confini: CONFINANTE CON :SUB.19,vano scale, prospetto verso cortile comune di superficie complessiva inferiore ai cinquemila metri quadrati.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: MAGGIO GIOVANNI NATO IL 01/08/1981 A NAPOLI(NA) C.F. MGG GNN 81M01 F839I MEL- LUSI FRANCESCA NATA IL 11/07/1980 A BENEVENTO (BN) C.F. MLL FNC 80L51 A783Q, foglio 8, particella 892, subalterno 1, indirizzo VIA XXIV MAGGIO,22, piano S, comune VERDELLINO(BG), categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita € 18,59 euroDerivante da: DATI DERIVATI DA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DEL 13/11/2023 PRATICA N.BG0146997 IN ATTI DAL 13/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIANO(N.146997.1/2023)PRECEDENTEMENTE IDENTIFICATO AL NCEU FOGLIO 4 PARTICELLA 892 SUB 1 CAT.C/6 mq.12Confini: CONFINANTE CON area di manovra su due lati, proprietà aliena.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:** SUPERMERCATI, FARMACIE, ATTIVITA' COMMERCIALI

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** VERDELLO, TREVIGLIO, DALMINE.

**Attrazioni paesaggistiche:** LEOLANDIA MINITALIA, CASTELLO DI URGANO.

**Attrazioni storiche:** CHIESE STORICHE, MUSEO DEL PRESEPIO A DALMINE.

**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE FERROVIARIA, AUTOSTRADA A4 A DALMINE O CAPRIATE SAN GERVASIO, MEZZI DI LINEA AUTOBUS

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A/3**

Superficie complessiva di circa mq **96,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: rifacimento tetto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: numero civico 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

#### Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive |   |
|-----------------------------------|---|
| <i>Cancello</i>                   | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>FERRO</b><br>apertura: <b>elettrica</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                  |
| <i>Infissi esterni</i>            | tipologia: <b>tapparelle</b><br>materiale: <b>legno</b><br>materiale protezione: <b>nessuna</b><br>condizioni: <b>pessime</b>                         |
| <i>Infissi interni</i>            | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno e vetro</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| <i>Manto di copertura</i>         | materiale: <b>tegole in cotto</b><br>coibentazione: <b>guaina bituminosa</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <i>Pareti esterne</i>             | materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b><br>rivestimento: <b>al rustico</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b> |
| <i>Pavim. Esterna</i>             | materiale: <b>porfido</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| <i>Pavim. Interna</i>             | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>  |

|                            |  |
|----------------------------|--|
|                            | condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| <i>Plafoni</i>             | materiale: <b>al rustico</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>ferro e vetro</b><br>accessori: <b>maniglia</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b> |
| <i>Rivestimento</i>        | ubicazione: <b>cucina</b><br>materiale: <b>mattonelle in ceramica</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                                      |
| <i>Scale</i>               | posizione: <b>a rampe parallele</b><br>rivestimento: <b>marmo</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <b>Impianti</b>            |  |
| <i>Antenna collettiva</i>  | tipologia: <b>rettilinea</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                      |
| <i>Citofonico</i>          | tipologia: <b>audio</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                           |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

|   |          |
|---|----------|
| <b>Impianto elettrico:</b>                                  |          |
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                            | SI       |
| <b>Riscaldamento:</b>                                       |          |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                     | SI       |
| <i>Tipologia di impianto</i>                                | AUTONOMO |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                   |          |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | SI       |
| <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       |

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A/3.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in****4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A/3.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in**

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A/3.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in riferimento alla vecchia scheda catastale (foglio 4 particella 892 sub 703 A/3 n. BG0230040 del 25/10/2006 via Giuseppe Verdi snc) è stata realizzata una modifica INTERNA realizzando un tavolato in prossimità del disimpegno per creare nuovo vano a disposizione dei proprietari. Inoltre è stata fatta una apertura (senza serramento, tipo finestra) nel tavolato della cucina per dare luce al disimpegno. Si allega la planimetria.

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

Note: la conformità catastale viene conformata in virtù della nuova scheda catastale secondo il MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA(DOCFA) PRATAICA N.BG0075633 del 08/05/2024

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . 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: PROVENIENZA VENTENNALE: Atto giudiziario, provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, pubblico Ufficiale Tribunale di Bergamo del 03/12/2015 rep.2848 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Bergamo il 30/10/2019 al n.35575 di formalità; FAVORE :Mellusi Francesca nata a Benevento il 11/07/1980,CONTRO:Maggio Giovanni nato a Napoli il 01/08/1981. (nel quadro D della nota viene riportato quanto segue: assegnare l'abitazione coniugale, sita in Verdellino, alla sig.ra Mellusi Francesca che continuerà a viverci con i figli i quali non potranno variare la propria residenza senza il consenso del padre). Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Taddeo Giovanni di Bergamo del 26/10/2006 rep.4598/2139 trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 27/10/2006 al n. 39519 di formalità; FAVORE Mellusi Francesca nata a Benevento il 11/07/1980, Maggio Giovanni nato a Napoli il 01/08/1981 per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà; CONTRO Rinaldi Giovanni nato a Bergamo il 20/11/1970 per la quota di 1/1 di proprietà. Originariamente beni di proprietà di Rinaldi Giovanni nato a Bergamo il 20/11/1970 per la quota di 1/1 per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Catri Raffaele di Treviglio del 11/07/2001 rep.543119 trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 19/07/2001 al n. 20920 di formalità.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 26/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a DIREZIONE PROVINCIALE DI BERGAMO-UFFICIO PROV.-TERRITORIO,SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE in data 02/01/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 202.500,00; Importo capitale: € 135.000,00; Note: Gravano le seguenti formalità: IPOTECA VOLONTARIA N.16616 DEL 27/10/2006 A FAVORE UNICREDIT BANCA SPA sede a Bologna ,CONTRO Mellusi Francesca nata a Benevento il 11/07/1980, Maggio Giovanni nato a Napoli il 01/08/1981, per Euro 202.500,00 di cui Euro 135.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. Taddeo Giovanni, Notaio in Bergamo in data 26/10/2006 rep.4599/2140. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.7 DEL 02/01/2024 A FAVORE DI PRISMA SPV SRL sede a Roma CONTRO Mellusi Francesca nata a Benevento il 11/07/1980, Maggio Giovanni nato a Napoli il 01/08/1981, Pubblico Ufficiale :Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 07/12/2023 rep.9774.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A/3**

**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/3

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdellino (BG),**

**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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** rate scadute condominio: -6.291,64 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** -6291.64. Alla data del 28/03/2024 gli esecutati hanno stipulato un accordo transattivo con un piano di rientro delle spese condominiali per € 220,00 mensili, come da mail dell'amministratore studio Valois di Zingonia di Ciserano(BG). debito di €.6291,64

**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/3

| Destinazione                  | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| APPARTAMENTO<br>PIANO SECONDO | sup lorda di pavimento | 80,00        | 1,00         | 80,00                  |
| BALCONE                       | sup lorda di pavimento | 4,00         | 1,00         | 4,00                   |
| AUTORIMESSA                   | sup lorda di pavimento | 12,00        | 1,00         | 12,00                  |
|                               |                        | <b>96,00</b> |              | <b>96,00</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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di VERDELLINO(BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILIU F.I.M.A.A. 2023;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): UNITA' IMMOBILIARE VECCHIA (ANNO 1967)  
: 900€/mq.**12.3 Valutazione corpi:****A/3. Abitazione di tipo economico [A3]****Verdellino (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.600,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| APPARTAMENTO PIANO<br>SECONDO                     | 80,00                         | € 900,00               | € 72.000,00               |
| BALCONE   | 4,00                          | € 900,00               | € 3.600,00                |
| AUTORIMESSA                                       | 12,00                         | € 500,00               | € 6.000,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 81.600,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 81.600,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 81.600,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 81.600,00               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A/3       | Abitazione di tipo economico [A3] | 96,00                   | € 81.600,00                          | € 81.600,00                   |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |        |
|---|--------|
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                     | € 0,00 |

rate scadute condominio € -6.291,64

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 75.308,36

Valore diritto e quota € 75.308,36

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **75.308,36**

**Allegati**

perizia succinta.

perizia senza dati sensibili.

checklist.

comunicazione Comune di Verdellino.

nuove planimetria e scheda appartamento, Docfa, Visura storica per soggetto e Visura Sintetica.

scheda catastale box conforme -scheda catastale vecchia appartamento.

cartella foto zip.

prospetto situazione debitoria condominiale.

19-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Gianmario Agazzi**