

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 172/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Sebastiano Frizzoni  
**Codice fiscale:** FRZSST57S24A794Y  
**Studio in:** Località Tenuta Frizzoni 1 - 24060 Torre Dè Roveri  
**Telefono:** 035218146 - 3337976433  
**Fax:** 035218146  
**Email:** arch.frizzoni@libero.it  
**Pec:** sebastiano.frizzoni@archiworldpec.it

Beni in **Pedrengo (BG)**  
Località/Frazione  
Vicolo Luigi Frattini 3

## INDICE

### Lotto: 001 - appartamento

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Appartamento .....	5
Corpo: sottotetto .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: Appartamento .....	6
Corpo: sottotetto .....	9
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: Appartamento .....	10
Corpo: sottotetto .....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: Appartamento .....	11
Corpo: sottotetto .....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
Corpo: Appartamento .....	12
Corpo: sottotetto .....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Corpo: Appartamento .....	13
Corpo: sottotetto .....	13
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	14
Corpo: Appartamento .....	14
Corpo: sottotetto .....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
Corpo: Appartamento .....	15
Corpo: sottotetto .....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	16
Corpo: Appartamento .....	16

Corpo: sottotetto .....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>16</b>
Criterio di stima .....	16
Fonti d'informazione .....	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24-10-2024 alle 09:50  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Sebastiano Frizzoni  
**Data nomina:** 22-06-2024  
**Data giuramento:** 26-06-2024  
**Data sopralluogo:** 15-07-2024  
**Cronologia operazioni peritali:** 28/06/2024 Richiesta Ufficio Tecnico Pedrengo visione autorizzazione edilizie; 03/07/2024 Richiesta stato civile/matrimonio esecutato; 10/07/2024 Ufficio Tecnico Pedrengo per visione autorizzazione edilizie; 15/07/2024 Sopralluogo con rilievo planimetrico / fotografico presso l'immobile pignorato; Stesura relazione peritale.

Beni in **Pedrengo (BG)**  
Vicolo Luigi Frattini 3

## **Lotto: 001 - appartamento**

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Luigi Frattini 3**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: deceduto il OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

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

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 1230, subalterno 702, indirizzo Vicolo Frattini n. 3, piano 2, comune Pedrengo, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale mq 117 - Totale escluse aree scoperte mq 109, rendita € 433,82

Derivante da: voltura d'ufficio del 25/05/2009 pubblico ufficiale OMISSIS Sede Bergamo (BG) Rep. n. 36898 - rettifica intestazione ist. CC 13219710 Voltura n. 20441.1/2014 - Pratica n. BG0198530 in atti dal 06/10/2014.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà a norma di legge e per destinazione, con precisazione che, oltre a quanto previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, sono comuni i beni non censibili distinti con il subalterno 705 (ingresso e vano scala).

Confini: A nord, est ed ovest, prospetto sull'esterno; a sud scala comune e altra u.i.

Note: Variazione catastale presentata il 01/08/2024 per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Dati catastali corrispondenti salvo aggiornamento DOCFA per varianti distributive interne presentato dal CTU.

*Note generali: ALLEGATO 1: visura catastale; A: estratto mappa; B-1: planimetria catastale.*

**Identificativo corpo: sottotetto.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Luigi Frattini 3**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: deceduto il OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

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

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 1230, subalterno 714, indirizzo Vicolo Frattini n. 3, piano 3, comune Pedrengo, categoria C/2, classe 2, consistenza 53 mq, superficie Totale 7 mq, rendita € 109,49

Derivante da: voltura d'ufficio del 25/05/2009 pubblico ufficiale OMISSIS Sede Bergamo (BG) Rep. n. 36898 - rettifica intestazione ist. CC 13219710 Voltura n. 20441.1/2014 - Pratica n. BG0198530 in atti dal 06/10/2014.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà a norma di legge e per destinazione, con precisazione che, oltre a quanto previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, sono comuni i beni non censibili distinti con il subalterno 705 (ingresso e vano scala).

Confini: A nord ed est, prospetto sull'esterno; a sud area comune con botola ed ovest altra u.i.

Note: Variazione catastale presentata il 01/08/2024 per diversa distribuzione degli spazi interni; si precisa che l'u.i. in oggetto è accessibile solamente tramite botola e non da scala come erroneamente rappresentata nella scheda del 09/10/2008 prot. 335918.

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

Dati catastali corrispondenti salvo aggiornamento DOCFA per varianti distributive interne presentato dal CTU.

*Note generali: ALLEGATO 2: visura catastale; A: estratto mappa; B-2: planimetria catastale.*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** ATB m 600

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trilocale al 2° piano di mq 107,00 composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, n. 2 camere, cabina armadio, n. 2 bagni, oltre a 2 balconi di mq 12,00 ciascuno.

ALLEGATO A: estratto mappa, ALLEGATO B-1: planimetria catastale, ALLEGATO C: rilievo planimetrico, ALLEGATO D-1/31: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **131,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>PVC</b> condizioni: <b>discrete</b>

<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente e soffietto</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>blindato</b> materiale: <b>ferro e legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione inesistente</b> Note: Impianto idrico sanitario modificato senza autorizzazione edilizia.

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1968 più varianti successive
<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>	autonomo a metano radiatori in ghisa
<i>Stato impianto</i>	datato
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1968
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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



prospetto est



soggiorno



cucina



## camera matrimoniale



bagno

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **sottotetto**

sottotetto di mq 53 accessibile solamente tramite botola dal vano scala comune.  
ALLEGATO A: estratto mappa, ALLEGATO B-2: planimetria catastale, ALLEGATO D-32/36: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 1.50 massima e 0.10 minima

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

**Stato di manutenzione generale:** scadente

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
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**

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Vicolo Luigi Frattini 3**

**Numero pratica: 311**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione di una casa di abitazione del Tipo Economico Popolare e muro di cinta

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/02/1968 al n. di prot. 311

Abitabilità/agibilità in data 15/03/1969 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Luigi Frattini 3**

**Numero pratica: 1307**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: modifica alla casa di abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot. 1307

Abitabilità/agibilità in data 15/03/1969 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Luigi Frattini 3**

**Numero pratica: 65/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: divisione autorimesse comuni e formazione di nuove 4 autorimesse

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 27/08/2008 al n. di prot. 8798

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Luigi Frattini 3**

**Numero pratica: 65/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: divisione autorimesse comuni e formazione di nuove 4 autorimesse

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/11/2008 al n. di prot. 11819

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Luigi Frattini 3**

**Numero pratica: 311**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione di una casa di abitazione del Tipo Economico Popolare e muro di cinta.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/02/1968 al n. di prot. 311

Abitabilità/agibilità in data 15/03/1969 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** sottotetto

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Luigi Frattini 3**

**Numero pratica: 1307**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: modifica alla casa di abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot. 1307

Abitabilità/agibilità in data 15/03/1969 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** sottotetto

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** Appartamento.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Luigi Frattini 3**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: varianti distributive interne.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: nuiove pareti interne e realizzazione secondo bagno.

Oneri di regolarizzazione	
Diritti segreteria	€ 516,00
onorario tecnico indicativo	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.516,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: sottotetto.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Luigi Frattini 3**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Luigi Frattini 3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 5 del 15/03/2021
Zona omogenea:	RES. 2: Nucleo urbano di Pedrengo
Norme tecniche di attuazione:	TABELLA 1 (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: sottotetto.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Luigi Frattini 3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 5 del 15/03/2021
Zona omogenea:	RES. 2: Nucleo urbano di Pedrengo
Norme tecniche di attuazione:	TABELLA 1 (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Luigi Frattini 3**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Varianti distributive interne

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: Varianti distributive interne: DOCFA già aggiornato dal CTU

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

**Identificativo corpo: sottotetto.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Luigi Frattini 3**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Varianti distributive interne

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: Varianti distributive interne: DOCFA già aggiornato dal CTU

Note: Variazione catastale presentata il 01/08/2024 per diversa distribuzione degli spazi interni; si precisa che l'u.i. è accessibile solamente tramite botola e non da scala come erroneamente rappresentata nella scheda del 09/10/2008 prot. 335918.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di successione.

Note: Successione in morte di OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/03/1997**. In forza di Atto di acquisto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al 20/04/2004. In forza di diritto d'usufrutto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al 18/05/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto intercorso con i sig.ri Andreini Maria Angela, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/04/2004 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/04/2004 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.

Note: OMISSIS nato a pedregno il 12/06/1945 si riservava i complessivi diritti pari a 4/6 del diritto d'usufrutto (in tale atto il sig. OMISSIS acquistava i rimanenti diritti pari a 2/6 di nuda proprietà). Inoltre, nello stesso atto, si rileva accettazione tacita di eredità della defunta sig.ra OMISSIS nata a Ranica il 12/09/1950 e deceduta in data 31/03/1997.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/05/2009 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di successione.

Note: Successione in morte di OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/03/1997**. In forza di Atto di acquisto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al 20/04/2004. In forza di diritto d'usufrutto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al 18/05/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto intercorso con i sig.ri Andreini Maria Angela, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/04/2004 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.

Note: OMISSIS nato a pedrengo il 12/06/1945 si riservava i complessivi diritti pari a 4/6 del diritto d'usufrutto (in tale atto il sig. OMISSIS acquistava i rimanenti diritti pari a 2/6 di nuda proprietà). Inoltre, nello stesso atto, si rileva accettazione tacita di eredità della defunta sig.ra OMISSIS nata a Ranica il 12/09/1950 e deceduta in data 31/03/1997.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/04/2004 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/05/2009 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** sottotetto**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 09/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 234.00,000; Importo capitale: € 130.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 09/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230.400,00; Importo capitale: € 128.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/05/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 54.000,00; Importo capitale: € 30.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 21/03/2024 ai nn. OMISSIS registrato a in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 09/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 234.00,000; Importo capitale: € 130.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 09/07/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230.400,00; Importo capitale: € 128.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/05/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 54.000,00; Importo capitale: € 30.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 21/03/2024 ai nn. OMISSIS registrato a in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** sottotetto

**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: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pedrengo (BG), Vicolo Luigi Frattini 3**

Non risulta.

**Identificativo corpo: sottotetto**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pedrengo (BG), Vicolo Luigi Frattini 3**

Non risulta.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pedrengo (BG), Vicolo Luigi Frattini 3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 120/150.

**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:** Condominio non costituito.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni (mapp.1230 sub. 705: ingresso e vano scala) a norma di legge e per destinazione.

**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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo: sottotetto**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pedrengo (BG), Vicolo Luigi Frattini 3****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:** Condominio non costituito.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni (mapp.1230 sub. 705: ingresso e vano scala) a norma di legge e per destinazione.**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:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
n. 2 balconi	sup lorda di pavimento	24,00	0,33	7,92
		<b>131,00</b>		<b>114,92</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.

**Identificativo corpo:** sottotetto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
sottotetto	sup lorda di pavimento	53,00	0,03	1,59
		<b>53,00</b>		<b>1,59</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

Lo scrivente ritiene che l'immobile non sia divisibile.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pedrengo (BG), Vicolo Luigi Frattini 3**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il debitore è deceduto in data OMISSIS.

**Identificativo corpo: sottotetto**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pedrengo (BG), Vicolo Luigi Frattini 3**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il debitore è deceduto in data OMISSIS.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Ai sensi del D.L. 83/2015 covertito, con modificazioni e integrazioni, nella Legge 132/2015, art. 568 c.p.c., si è proceduto alla stima dell'immobile secondo la stima sintetica mono parametrica, (metodo di stima del prezzo di mercato che si basa sull'applicazione di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile di valutazione, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute).

Si è quindi proceduto alla valutazione dell'immobile, prendendo come termine di paragone il parametro superficie dell'immobile (S.E.L. Superficie Esterna Lorda), applicando a questo parametro il valore di mercato individuato e ragguagliato secondo lo stato dell'immobile.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pedrengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" Bergamo e Provincia 2023;

"Listino prezzi immobili" Bergamo e Provincia 2023;

Agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): euro 800/1200.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Pedrengo (BG), Vicolo Luigi Frattini 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.936,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	107,00	€ 800,00	€ 85.600,00
n. 2 balconi	7,92	€ 800,00	€ 6.336,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.936,00
Valore corpo			€ 91.936,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.936,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.936,00

**sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]  
Pedrengo (BG), Vicolo Luigi Frattini 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.272,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sottotetto	1,59	€ 800,00	€ 1.272,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.272,00
Valore corpo			€ 1.272,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.272,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.272,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	114,92	€ 91.936,00	€ 91.936,00
sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,59	€ 1.272,00	€ 1.272,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%)	€ 13.981,20
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.516,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 77.710,80
Valore diritto e quota	€ 77.710,80

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 77.710,80</b>
---	--------------------

ALLEGATI 1: visura catastale particella 1230 sub. 702;  
ALLEGATI 2: visura catastale particella 1230 sub. 714;  
A: estratto mappa;  
B-1/2: planimetrie catastali;  
C: rilievo planimetrico appartamento;  
D: 1/36: fotografie.

12-09-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sebastiano Frizzoni**