



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 39/2023



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Geom. Abele Morelli  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Studio in:** via L. Palazzolo 1 - 24049 Verdello  
**Telefono:** 3356068253  
**Email:** morelli.abele@gmail.com  
**Pec:** abele.morelli@geopec.it



Beni in **Palosco (BG)**  
Località/Frazione  
Via Gorizia 4

**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> .....	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	6
Corpo: A.....	6
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	7
Corpo:.....	8
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	8
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	8
Corpo: A.....	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
Adegamenti e correzioni della stima.....	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	10
Regime fiscale della vendita .....	10

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15-11-2023 alle 9,45  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Abele Morelli  
**Data nomina:** 12-07-2023  
**Data giuramento:** 14-07-2023  
**Cronologia operazioni peritali:** Primo sopralluogo in data 16 agosto, senza possibilità di accesso nonostante avviso tramite raccomandata (presenza del Custode Giudiziario). Secondo sopralluogo in data 13 settembre con accesso tramite intervento del fabbro (presenza del custode Giudiziario)

Beni in **Palosco (BG)**  
Via Gorizia 4

## Lotto: 001 - appartamento

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Palosco (BG) CAP: 24050, Via Gorizia 4**

Note: Abitazione con accessori composti da due aree urbane di pertinenza

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS (OMISSIS), proprietà 1/2 in regime di OMISSIS OMISSIS, nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS (OMISSIS), proprietà per 1/2 in regime di OMISSIS, foglio 5, particella 1777, subalterno 707, piano T- S1, comune Palosco, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 111, rendita € 348,61

Derivante da: Variazione del 10/06/2005 - pratica n. BG0131461 in atti dal 10/06/2005 - DIVISIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 11311.1/2005) Variazione nel classamento del 10/06/2006 - pratica n. BG0128480 in atti dal 10/06/2006 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13429.1/2006)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NO

Confini: Vedasi planimetria allegata

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

l'identificazione catastale corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento

### 2. DESCRIZIONE

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

Zona residenziale centrale del territorio comunale

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** no.

**Principali collegamenti pubblici:** linea autobus in via Papa Giovanni XXIII a 1,3 km.

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Unità immobiliare inserita in una palazzina composta da tre appartamenti e autorimesse. L'unità a sua volta è composta da un locale soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e disimpegno. Ha inoltre di pertinenza due aree urbane, praticamente costituenti il cortile lato strada ed il cortile interno. Sulla carta l'unità immobiliare dovrebbe essere dotata di un locale cantina ma durante il sopralluogo non è stato rinvenuto l'accesso a tale vano.

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: anno 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare è in mediocri condizioni stante una generale mancanza di manutenzione ordinaria e della presenza di zone di umidità, mai trattata, sulle pareti interne di alcuni locali. Le finiture sono di mediocre fattura e si nota una insufficienza di aperture verso l'esterno in alcuni locali. Questo ultimo aspetto è dovuto a quella che si ritiene una maldestra suddivisione della iniziale conformazione della palazzina, peraltro aggravata dalla decisione, probabilmente della proprietà attuale, di spostare il locale cucina in un vano cieco. Il cortile interno, dotato un piccolo spazio verde, è in condizioni praticamente di abbandono da lungo tempo.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b>

condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale da esterno
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	23,70
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 454/1970**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: ristrutturazione e ampliamento

Rilascio in data 09/11/1970 al n. di prot. 454

Abitabilità/agibilità in data 26/07/1978 al n. di prot.

**Numero pratica: 115/2002**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: divisione

Presentazione in data 30/10/2002 al n. di prot. 5810/02

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Palosco (BG) CAP: 24050, Via Gorizia 4**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Numerose difformità riguardanti la posizione di finestre e porte interne. L'accesso al locale cantina è stato chiuso

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria (Accertamento di Conformità, art. 37 – D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.).

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento posizione aperture di porte interne e finestre. Chiusura del vano scala di accesso alla cantina.

Oneri di regolarizzazione	
spese professionali e sanzioni per sanatoria	€ 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 Palosco (BG) CAP: 24050, Via Gorizia 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 10 del 04/04/2009
Norme tecniche di attuazione:	Art. 70
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Residua potenzialità edificatoria:	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: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Palosco (BG) CAP: 24050, Via Gorizia 4**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Numerose difformità riguardanti la posizione di finestre e porte interne. L'accesso al locale cantina è stato chiuso

Regolarizzabili mediante: variazione planimetrica DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: variazioni planimetriche riguardanti al posizione di finestre e porte interne. Chiusura della cantina (se necessario).

Oneri di regolarizzazione	
pratica DOCFA	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Viste le numerosi difformità e la chiusura dell'accesso al locale cantina prima di procedere all'aggiornamento catastale (con la decisione di "sottrarre" il locale cantina dal valore dell'immobile) si ritiene occorra portare a termine la pratica di "accertamento di conformità" Pertanto non si procede alla variazione della planimetria catastale attualmente agli atti.



#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/10/2002 al 21/04/2009. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/04/2009 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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 21/04/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/07/2023 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

rettifica trascrizione pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 26/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/08/2023 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 , Via Gorizia 4

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico.

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti.

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: Nessuna

### Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------



abitazione	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		<b>110,00</b>		<b>110,00</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.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Accessori:

A 1. Cortile	Posto al piano terra Composto da cortile pavimentato Sviluppa una superficie complessiva di 24 mq Destinazione urbanistica: area non edificabile Valore a corpo: € <b>800</b>
A 2. Cortile	Posto al piano terra Composto da cortile pavimentato e giardino Sviluppa una superficie complessiva di 63 mq Destinazione urbanistica: area non edificabile Valore a corpo: € <b>4000</b>

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è attuabile la divisibilità dei beni

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Al momento dei due sopralluoghi effettuati i luoghi di perizia erano disabitati e l'accesso è avvenuto in assenza della proprietà.

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima. La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Palosco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro/mq. 400,00 ÷ 700,00 ;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili 2022 F.I.M.A.A.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso Cortile Palosco (BG), Via Gorizia 4

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 66.000,00.

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima. La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	110,00	€ 600,00	€ 66.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 66.000,00
Valore corpo			€ 66.000,00
Valore accessori			€ 4.800,00
Valore complessivo intero			€ 70.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.400,00

#### 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] con annesso Cortile, con annesso Cortile	110,00	€ 70.800,00	€ 35.400,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.080,00

Riduzione del 25% 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: € 17.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 42.520,00

Valore diritto e quota € 21.260,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.520,00

### 12.6 Regime fiscale della vendita

vendita immobiliare non soggetta a I.V.A.



**Allegati**

- 1) cartella compressa contenente le fotografie e le planimetrie catastali.
- 2) succinta.
- 3) versione privacy perizia.
- 4) check list.
- 5) foglio riassuntivo degli identificativi catastali.
- 6) planimetria stato di fatto.



06-10-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Abele Morelli**





## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

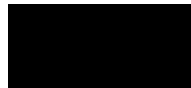
N° Gen. Rep. 39/2023



PROMOSSA DA  
AMCO



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Abele Morelli

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: via L. Palazzolo 1 - 24049 Verdello

Telefono: 3356068253

Email: morelli.abele@gmail.com

Pec: abele.morelli@geopec.it



ASTE  
GIUDIZIARIE®Beni in **Palosco (BG)**  
Località/Frazione  
Via Gorizia 4ASTE  
GIUDIZIARIE®**INDICE**ASTE  
GIUDIZIARIE®**Lotto: 001 - appartamento**ASTE  
GIUDIZIARIE®

<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> .....	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	6
Corpo: A.....	6
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	7
Corpo:.....	8
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	8
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<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
Adegamenti e correzioni della stima.....	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	10
Regime fiscale della vendita .....	11

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**INFORMAZIONI PROCEDURA****Giudice:** Dott. LUCA FUZIO**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15-11-2023 alle 9,45**Creditore Procedente:** AMCO**Esecutato:** [REDACTED]**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Geom. Abele Morelli**Data nomina:** 12-07-2023**Data giuramento:** 14-07-2023**Cronologia operazioni peritali:** Primo sopralluogo in data 16 agosto, senza possibilità di accesso nonostante avviso tramite raccomandata (presenza del Custode Giudiziario). Secondo sopralluogo in data 13 settembre con accesso tramite intervento del fabbro (presenza del custode Giudiziario)



**Lotto: 001 - appartamento****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Palosco (BG) CAP: 24050, Via Gorizia 4**

Note: Abitazione con accessori composti da due aree urbane di pertinenza

**Quota e tipologia del diritto**50/100 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Quota e tipologia del diritto**50/100 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: ██████████  
██████████

██████████), proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 5, particella 1777, subalterno 707, piano T- S1, comune Palosco, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 111, rendita € 348,61

Derivante da: Variazione del 10/06/2005 - pratica n. ██████████ - DIVISIONE -

RISTRUTTURAZIONE (n. 11311.1/2005) Variazione nel classamento del 10/06/2006 - pratica n.

██████████ - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13429.1/2006)

██████████

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NOConfini: Vedasi planimetria allegata**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

l'identificazione catastale corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Zona residenziale centrale del territorio comunale

**Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** nessuno.**Attrazioni paesaggistiche:** no.**Attrazioni storiche:** no.**Principali collegamenti pubblici:** linea autobus in via Papa Giovanni XXIII a 1,3 km.

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

Unità immobiliare inserita in una palazzina composta da tre appartamenti e autorimesse. L'unità a sua volta è composta da un locale soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e disimpegno. Ha inoltre di pertinenza due aree urbane, praticamente costituenti il cortile lato strada ed il cortile interno. Sulla carta l'unità immobiliare dovrebbe essere dotata di un locale cantina ma durante il sopralluogo non è stato rinvenuto l'accesso a tale vano.

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: anno 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare è in mediocri condizioni stante una generale mancanza di manutenzione ordinaria e della presenza di zone di umidità, mai trattata, sulle pareti interne di alcuni locali. Le finiture sono di mediocre fattura e si nota una insufficienza di aperture verso l'esterno in alcuni locali. Questo ultimo aspetto è dovuto a quella che si ritiene una maldestra suddivisione della iniziale conformazione della palazzina, peraltro aggravata dalla decisione, probabilmente della proprietà attuale, di spostare il locale cucina in un vano cieco. Il cortile interno, dotato un piccolo spazio verde, è in condizioni praticamente di abbandono da lungo tempo.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b>

rete di distribuzione: **tubi in rame**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale da esterno
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	23,70
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 454/1970

Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Oggetto: ristrutturazione e ampliamento  
 Rilascio in data 09/11/1970 al n. di prot. 454  
 Abitabilità/agibilità in data 26/07/1978 al n. di prot.

#### Numero pratica: 115/2002

Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Oggetto: divisione  
 Presentazione in data 30/10/2002 al n. di prot. 5810/02

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Palosco (BG) CAP: 24050, Via Gorizia 4**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Numerose difformità riguardanti la posizione di finestre e porte interne. L'accesso al locale cantina è stato chiuso  
 Regularizzabili mediante: pratica di sanatoria (Accertamento di Conformità, art. 37 – D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.).

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento posizione aperture di porte interne e finestre. Chiusura del vano scala di accesso alla cantina.

##### Oneri di regolarizzazione

spese professionali e sanzioni per sanatoria

€ 2.500,00

Totale oneri: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Palosco (BG) CAP: 24050, Via Gorizia 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 10 del 04/04/2009
Norme tecniche di attuazione:	Art. 70
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Residua potenzialità edificatoria:	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: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Palosco (BG) CAP: 24050, Via Gorizia 4**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Numerose difformità riguardanti la posizione di finestre e porte interne. L'accesso al locale cantina è stato chiuso

Regularizzabili mediante: variazione planimetrica DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: variazioni planimetriche riguardanti al posizione di finestre e porte interne.

Chiusura della cantina (se necessario).

Oneri di regolarizzazione	
pratica DOCFA	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Vista le numerosi difformità e la chiusura dell'accesso al locale cantina prima di procedere all'aggiornamento catastale (con la decisione di "sottrarre" il locale cantina dal valore dell'immobile) si ritiene occorra portare a termine la pratica di "accertamento di conformità" Pertanto non si procede alla variazione della planimetria catastale attualmente agli atti.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietà per 8/9 in regime di separazione dei beni [REDACTED]

██████████ - proprietà per 1/9 in regime di separazione dei beni dal 08/10/2002 al 21/04/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Ambrosetti Sergio, in data 08/10/2002, ai nn. 10008/4003; trascritto a BERGAMO, in data 26/10/2002, ai nn. 47067/33873.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni ██████████ proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 21/04/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Barattieri Adriano, in data 21/04/2009, ai nn. ██████████ trascritto a BERGAMO, in data 04/05/2009, ai nn. ██████████

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di AMCO contro ██████████ Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Barattieri Adriano in data ██████████ Iscritto/trascritto a BERGAMO in data ██████████; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro ██████████; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Bergamo in data ██████████ iscritto/trascritto a BERGAMO in data ██████████

### - Trascrizione pregiudizievole:

rettifica trascrizione pignoramento a favore della massa dei creditori contro ██████████ Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Bergamo in data ██████████ iscritto/trascritto a BERGAMO in data ██████████

**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 , Via Gorizia 4**

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non presenti.

**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:** Nessuna

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non presenti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**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: A



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		<b>110,00</b>		<b>110,00</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.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A 1. Cortile	Posto al piano terra Composto da cortile pavimentato Sviluppa una superficie complessiva di 24 mq Destinazione urbanistica: area non edificabile Valore a corpo: € <b>800</b>
A 2. Cortile	Posto al piano terra Composto da cortile pavimentato e giardino Sviluppa una superficie complessiva di 63 mq Destinazione urbanistica: area non edificabile Valore a corpo: € <b>4000</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non è attuabile la divisibilità dei beni

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Al momento dei due sopralluoghi effettuati i luoghi di perizia erano disabitati e l'accesso è avvenuto in assenza della proprietà.

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

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima. La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;








Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Palosco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro/mq. 400,00 ÷ 700,00 ;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili 2022 F.I.M.A.A..

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso Cortile Palosco (BG), Via Gorizia 4

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 66.000,00.

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima. La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	110,00	€ 600,00	€ 66.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 66.000,00
Valore corpo			€ 66.000,00
Valore accessori			€ 4.800,00
Valore complessivo intero			€ 70.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.800,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile, con annesso Cortile	110,00	€ 70.800,00	€ 70.800,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 7.080,00

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:

€ 3.500,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 60.220,00

Valore diritto e quota

€ 60.220,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 60.220,00



**12.6 Regime fiscale della vendita**  
vendita immobiliare non soggetta a I.V.A.



**Allegati**

- 1) cartella compressa contenente le fotografie e le planimetrie catastali.
- 2) succinta.
- 3) versione privacy perizia.
- 4) check list.
- 5) foglio riassuntivo degli identificativi catastali.
- 6) planimetria stato di fatto.



02-09-2024



L'Esperto alla stima  
**Geom. Abele Morelli**



TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 39/2023 Reg. Es.

promossa da  
AMCO S.p.A.

Contro

██████████

FOGLIO RIASSUNTIVO IDENTIFICATIVI CATASTALI

Unità immobiliare intestata a :

1) ██████████ - ██████████  
██████████ - proprietà per 1/2  
in regime di separazione dei beni;

2) ██████████ - ██████████  
██████████ - proprietà per 1/2  
in regime di separazione dei beni;

Comune di Palosco (BG)

Foglio 5

Particella 1777

Sub. 703

Categoria F/1

Consistenza = mq. 24

Via Gorizia 4 - p. terra

Unità immobiliare intestata a :

- 1) [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/2  
in regime di separazione dei beni;
- 2) [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/2  
in regime di separazione dei beni;

Comune di Palosco (BG)

Foglio 5

Particella 1777

Sub. 708

Categoria F/1

Consistenza = mq. 63

Via Gorizia 4 - p. terra

Unità immobiliare intestata a :

- 1) [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/2  
in regime di separazione dei beni;
- 2) [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/2  
in regime di separazione dei beni;

Comune di Palosco (BG)

Foglio 5

Particella 1777

Sub. 707

Categoria A/3



Classe 3

Consistenza = 5 vani

Rendita = Euro 348,61

Via Gorizia 4 - p. terra



# Tribunale di Bergamo

## sezione Esecuzioni Immobiliari

<b>Creditore Procedente</b>	AMCO S.p.A.	
<b>Titolo</b>	Mutuo ipotecario	
<b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>	Importo	€
<b>Pignoramento</b>	Data di notifica	12/01
	Data consegna cred. Proc.	19/01
	Nr. RG e RP della nota di trascrizione	37742/
	Data di Trascrizione	04/07
<b>Iscrizione a ruolo</b>	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? <input type="text" value="no"/>	Data deposito nota iscriz.	28/01
<b>Documentazione depositata</b>	titolo esecutivo	
	precetto	
	atto di pignoramento	
<b>DOCUMENTI MANCANTI</b>	nota di trascr. /ann. pign.	
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	
<b>Istanza di vendita</b>	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? <input type="text" value="no"/>	Data deposito istanza v.	22/02
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>	Termine calcolato	
	Data dep. documentazione	10/07
	Ottenuta proroga del termine?	
	Numero immobili pignorati	
N. certificati di iscrizione e trascrizione depositati e visure catastali		
Certificato notarile e visure catastali		
<b>Individuazione beni pignorati</b> (es. p.m., p.ed. ...)	<i>Comune di Palosco (BG) via Gorizia n. 4, foglio 5, part. 1777, sub. 707, vani 5,0, classe 3, r.c. 348,61 .</i> <i>Comune di Palosco (BG) via Gorizia n. 4, foglio 5, part. 1777, sub. 703, mq. 24 .</i> <i>Comune di Palosco (BG) via Gorizia n. 4, foglio 5, part. 1777, sub. 708, mq. 63 .</i> <b>gg. concessa in data 20/06/2023</b>	
<b>INEFFICACIA EX ART. 567 C.P.C.</b>		
	Nome	
Notifica ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti		
	Nome	
Notifica ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari		
Annotazione altri pignoramenti	Nome	





115.657,07
/2023
/2023
/25891
/2023
/2023
si
si
si
no
si
/2023
/2023
si
3
4
4
p. t., cat. A/3,
p. t., cat. F/1,
p. t., cat. F/1,
<b>Proroga di 60</b>
(si/no)
(si/no)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

