



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 499/2023



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



**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 Zandobbio (BG)  
Località/Frazione  
Via Pozzi 7

## INDICE

**Lotto: 001 - Trilocale**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 4  |
| Corpo: Trilocale .....  | 4  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 4  |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 4  |
| Corpo: Trilocale .....  | 5  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 8  |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 8  |
| Corpo: Trilocale .....  | 8  |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 8  |
| Corpo: Trilocale .....  | 8  |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 9  |
| Corpo: Trilocale .....  | 9  |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 9  |
| Corpo:.....   | 9  |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 9  |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 10 |
| Corpo: Trilocale .....  | 10 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 10 |
| Corpo: Trilocale .....  | 10 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....                        | 11 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                                      | 11 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....                      | 11 |
| Criterio di stima .....   | 11 |
| Fonti d'informazione .....  | 11 |
| Valutazione corpi.....  | 11 |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....                               | 12 |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                                       | 12 |



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11-04-2024 alle 11:15  
**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:** 13-11-2023  
**Data giuramento:** 24-11-2023  
**Data sopralluogo:** 18-01-2024



**Cronologia operazioni peritali:** 08/01/2024 Richiesta Ufficio Tecnico Zandobbio visione autorizzazione edilizia; 09/01/2024 Primo sopralluogo andato deserto; 18/01/2024 Richiesta stato civile/matrimonio esecutati; 18/01/2024 Secondo sopralluogo con rilievo planimetrico / fotografico presso l'immobile pignorato; 31/01/2024 Ufficio Tecnico Zandobbio per visione autorizzazione edilizia; Stesura relazione peritale.



Beni in **Zandobbio (BG)**  
Via Pozzi 7

**Lotto: 001 - Trilocale****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Trilocale.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pozzi 7****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: non classificabile /

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS e ██████████, foglio 12, particella 2689, subalterno 1, indirizzo Via Pozzi, piano T, comune Zandobbio, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale mq 90 - Totale escluse aree scoperte mq 88, rendita € euro 325,37

**Derivante da:** atto del 30/04/2004 Pubblico ufficiale OMISSIS sede Bergamo (BG) Repertorio n. 31609 - compravendita \*\*\* successione di OMISSIS nato a Zandobbio il 10/12/1992 e deceduto il 29/10/1979 (den. 517-vol. 1980-reg. a Bergamo il 29/04/1980). Atto del 14/07/1981 n. 444722 rep. Notaio OMISSIS (reg. a Bergamo il 03/08/1981 n. 5758/1). Atto del 22/09/1987 n. 35884 rep. Notaio OMISSIS (reg. a Bergamo il 12/10/1987 n. 1694/1V). Successione in morte di OMISSIS nata a Zandobbio il 18/07/1914 e deceduta il 22/06/1996 (den. 2401- Vol. 1996-Reg. a Bergamo). Nota presentata con Modello Unico n. 16071.1/2004 Reparto PI di Bergamo in atti dal 10/05/2004

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** non specificati

**Confini:** dal primo e dal secondo lato muri perimetrali, dal terzo lato vano scale condominiale e dal quarto lato muri perimetrali e altra unità immobiliare.

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

Dati catastali corrispondenti.

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

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Trescore Balneario (BG).  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trilocale al piano rialzato di mq 90 composto da: ingresso/cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 camere, bagno oltre al balcone di mq 7 e di una porzione di giardino condominiale ad uso esclusivo (accordato verbalmente con i proprietari del condominio) di circa mq 30 accessibile direttamente dal balcone. Nel piano seminterrato vi è un piccolo ripostiglio condominiale pure ad uso esclusivo.

ALLEGATO A: estratto mappa, ALLEGATO B: planimetria catastale, ALLEGATO C: rilievo planimetrico, ALLEGATO D- 1....D-26: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1960/61

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. 1 seminterrato

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** segnale le muffe in una camera all'interno dell'abitazione dovute alla condensa per lo scarso isolamento della parete perimetrale.

## Caratteristiche descrittive

## Componenti edilizie e costruttive

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <i>Infissi esterni</i>     | tipologia: <b>ante a battente</b><br>materiale: <b>legno e vetro semplice</b><br>protezione: <b>tapparelle</b><br>materiale protezione: <b>PVC</b><br>condizioni: <b>scadenti</b> |
| <i>Infissi interni</i>     | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno e vetro</b><br>condizioni: <b>scarse</b>  |
| <i>Pavim. Interna</i>      | materiale: <b>mattonelle di marmo e cemento</b><br>condizioni: <b>discrete</b>  |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>legno tamburato</b><br>condizioni: <b>pessime</b>  |
| <i>Rivestimento</i>        | ubicazione: <b>bagno e cucina</b><br>materiale: <b>ceramica</b><br>condizioni: <b>da ristrutturare</b>  |
| <b>Impianti</b>            |   |
| <i>Gas</i>                 | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>condizioni: <b>da ristrutturare</b><br>conformità: <b>non a norma</b><br>Note: <b>contatore autonomo.</b>       |
| <i>Idrico</i>              | tipologia: <b>sottotraccia</b>  |

alimentazione: diretta da rete comunale

condizioni: da ristrutturare

### Impianti (conformità e certificazioni)

Esiste impianto elettrico

Epoca di realizzazione/adequamento

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

Note

#### Impianto elettrico:

SI

1960/1961

NO

Impianto da sostituire completamente

Esiste impianto di riscaldamento

Tipologia di impianto

Stato impianto

Esiste la dichiarazione di conformità

Note

#### Riscaldamento:

NO

impianto centralizzato dismesso ed ora autonomo per tutte le abitazioni

inesistente con possibilità di renderlo autonomo (predisposizione contatore metano su strada)

NO

Impianto da sostituire completamente

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

#### Condizionamento e climatizzazione:

NO

Esiste impianto antincendio

#### Impianto antincendio:

NO



ingresso / cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®



soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



camera 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag. 7  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

camera 2



bagno

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: n° 101**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione fabbricato civile n° 12 appartamenti

Oggetto: nuova realizzazione

Presentazione in data 14/04/1960 al n. di prot. 2794

Rilascio in data 22/06/1960 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/10/1961 al n. di prot.

NOTE: mancanza elaborati grafici nella pratica

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Trilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pozzi 7**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: non si è potuta verificare la conformità edilizia per mancanza degli elaborati grafici. Inoltre, un'eventuale richiesta di autorizzazione edilizia della scaletta che collega il balcone con il giardino condominiale necessiterebbe dell'autorizzazione condominiale che attualmente il condominio non è costituito.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Trilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pozzi 7**

Strumento urbanistico Adottato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

n. 31 del 21/12/2012

Zona omogenea:

Zona residenziale esistente

Norme tecniche di attuazione:

Il piano classifica, in ragione della loro collocazione e della densità edificatoria, le aree residenziali consolidate di recente formazione

|   |   |
|---|---|
|   | nelle zone R2 ed R3. In tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso di dette aree è residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| 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: Trilocale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pozzi 7**

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

Note: segnalo la mancanza nella planimetria catastale di una scaletta di accesso dal balcone al giardino condominiale sottostante. Tale accesso su area condominiale non si è potuta verificare nell'autorizzazione edilizia in quanto priva di planimetrie.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 22/06/1996.** In forza di diritti acquisiti.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/04/2004.** In forza di accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La presente nota viene presentata per trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS nata a Zandobbio il 18/07/1914 e deceduta il 22/06/1996 (denuncia n. 2401 - vol. 1996 - registrata a Bergamo e non ancora trascritta) da parte degli eredi.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/04/2023.** In forza di diritti acquisiti.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/04/2003 al 30/04/2004.** In forza di accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/04/2003 al 30/04/2004.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/04/2004 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/04/2004 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 05/05/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/05/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 96.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 02/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/10/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Trilocale

**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:** Trilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zandobbio (BG), Via Pozzi 7**

Non risulta.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Condominio non costituito. Circa euro 50 luce scale e pulizia scale al piano a carico del/dei proprietario/i a turno.

**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 spesa.

**Altre informazioni:**

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

**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:** Trilocale

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| abitazione   | sup lorda di pavimento | 90,00        | 1,00         | 90,00                  |
| balcone      | sup lorda di pavimento | 7,00         | 0,33         | 2,31                   |
|              |                        | <b>97,00</b> |              | <b>92,31</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 dal debitore e dai suoi familiari

## 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 Zandobbio;

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

"Listino prezzi immobili" Bergamo e Provincia 2022;

Agenzie immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 400/600.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Trilocale. Abitazione di tipo economico [A3]

Zandobbio (BG), Via Pozzi 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.155,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| abitazione  | 90,00                  | € 500,00        | € 45.000,00        |
| balcone   | 2,31                   | € 500,00        | € 1.155,00         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 46.155,00        |



Valore corpo  
 Valore accessori  
 Valore complessivo intero  
 Valore complessivo diritto e quota



€ 46.155,00  
 € 0,00  
 € 46.155,00  
 € 46.155,00

**Riepilogo:**

| ID        | Immobile                          | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Trilocale | Abitazione di tipo economico [A3] | 92,31            | € 46.155,00                   | € 46.155,00            |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15 %) € 6.923,25

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 39.231,75

Valore diritto e quota € 39.231,75

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

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

€ 39.231,75

**Allegati**

ALLEGATI 1: visura catastale;  
 A: estratto mappa;  
 B: planimetria catastale;  
 C: rilievo planimetrico;  
 D: 1/28: fotografie.

06-03-2024

L'Esperto alla stima  
 Arch. Sebastiano Frizzoni