

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 216/2025

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: 3337976433

Email: arch.frizzoni@libero.it

Pec: sebastiano.frizzoni@archiworldpec.it

Beni in **Chiuduno (BG)**
 Località/Frazione
 Via Rebustelli 27

INDICE

Lotto: 1 - trilocale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
Corpo: Trilocale	5
Corpo: autorimessa	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Trilocale	6
Corpo: autorimessa	9
3. PRATICHE EDILIZIE.....	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	12
Corpo: Trilocale	12
Corpo: autorimessa	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	12
Corpo: Trilocale	12
Corpo: autorimessa	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: Trilocale	13
Corpo: autorimessa	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: Trilocale	14
Corpo: autorimessa	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTI	15
Corpo: Trilocale	15
Corpo: autorimessa	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: Trilocale	16
Corpo: autorimessa	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
Corpo: Trilocale	17

Corpo: autorimessa	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2025 alle 11:20

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: 23-06-2025

Data giuramento: 25-06-2025

Data sopralluogo: 09-07-2025

Cronologia operazioni peritali: 02/07/2025 Richiesta Ufficio Tecnico Comune Chiuduno visione autorizzazione edilizia; 09/07/2025 - 1° Sopralluogo con rilievo planimetrico / fotografico presso l'immobile pignorato; 22/07/2025 - 2° Sopralluogo con rilievo fotografico soffitta presso l'immobile pignorato; 25/07/2025 Ufficio Tecnico Comune Chiuduno per visione autorizzazione edilizie e richiesta stato civile/matrimonio esecutato; Stesura relazione peritale.

Beni in **Chiuduno (BG)**
Via Rebustelli 27

Lotto: 1 - trilocale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rebustelli 27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: ignoto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 11, particella 866, subalterno 706, indirizzo Via Rebustelli 27, piano 1, comune Chiuduno, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, superficie Totale mq 102 - Totale escluse aree scoperte mq 100, rendita € euro 258,23

Derivante da: Atto del 10/05/2024 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 73310 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18394.1/2024 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 14/05/2024. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CHIUDUNO (C649) (BG) Foglio 11 Particella 866 Subalterno 1

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titolo, tra cui in particolare la porzione di corte comune al piano terra.

Confini: a nord mappale 866 subalterni 703, e 704; a est prospetto su corte comune; a sud prospetto su via Rebustelli; infine, ad ovest, prospetto su via San Michele

Note: identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CHIUDUNO (C649) (BG) Foglio 11 Particella 866 Subalterno 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 11, particella 866, subalterno 707, indirizzo Via Rebustelli 27, piano 2, comune Chiuduno, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 22, superficie Totale mq 22, rendita € euro 43,18

Derivante da: Atto del 10/05/2024 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 73310 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18394.1/2024 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 14/05/2024. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CHIUDUNO (C649) (BG) Foglio 11 Particella 866 Subalterno 1

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titolo, tra cui in particolare la porzione di corte comune al piano terra.

Confini: a nord mappale 866 subalterno 703; a est mappale 866 subalterni 701 e 704; a sud prospetto su via Rebustelli; infine, ad ovest, prospetto su via San Michele

Note: identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CHIUDUNO (C649) (BG) Foglio 11 Particella 866 Subalterno 1

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

Dati catastali corretti a seguito di "Istanza per la correzione di errore materiale" del 29/05/2025: indicata nell'atto di pignoramento la particella n. 886 anzichè la n. 866. Successivamente dati catastali aggiornati

dal CTU con denuncia di variazione del 31/07/2025 Pratica n. BG0210684 in atti dal 01/08/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.3396132.31/07/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 210684.1/2025)

Note generali: ALLEGATO 1/2: visure catastali; B/C: planimetrie catastali.

Identificativo corpo: autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rebustelli 27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: ignoto

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 11, particella 2599, subalterno 702, indirizzo Via Rebustelli 27, piano T, comune Chiuduno, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 22, rendita € euro 38,63

Derivante da: Atto del 10/05/2024 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n. 73310 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18394.1/2024 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 14/05/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titolo, tra cui in particolare la porzione di corte comune al piano terra.

Confini: a nord mappale 871; ad est via Rebustelli; a sud mappale 2599 subalterno 701; ad ovest mappale 2599 subalterno 703.

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

Dati catastali corrispondenti aggiornati dal CTU con denuncia di variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/07/2025 Pratica n. BG0207093 in atti dal 28/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3326865.26/07/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 207093.1/2025).

Note generali: ALLEGATO 3: visura catastale; E: planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: Stazione ferroviaria a piedi metri 300

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trilocale al primo piano composto da: ingresso di mq 6.20, cucina di mq 11.10, soggiorno di mq 17.00, 1^a camera di mq 19.80, 2^a camera di mq 18.50, bagno di mq 4.40 e balcone di mq 5.40. Al secondo piano soffitta di mq 45.00.

ALLEGATO A: estratto P.G.T., ALLEGATO B: planimetria catastale abitazione, ALLEGATO C: planimetria catastale soffitta, ALLEGATO D: rilievo abitazione, ALLEGATO F-1/29: fotografie

Superficie complessiva di circa mq **148,40**

E' posto al piano: primo abitazione - secondo sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. abitazione 3.00 - soffitta min. 0.80 max 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. due più soffitta piani complessivi di cui fuori terra n. due più soffitta

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Scadente

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente con doppi vetri materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: scadenti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro semplice condizioni: scadenti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

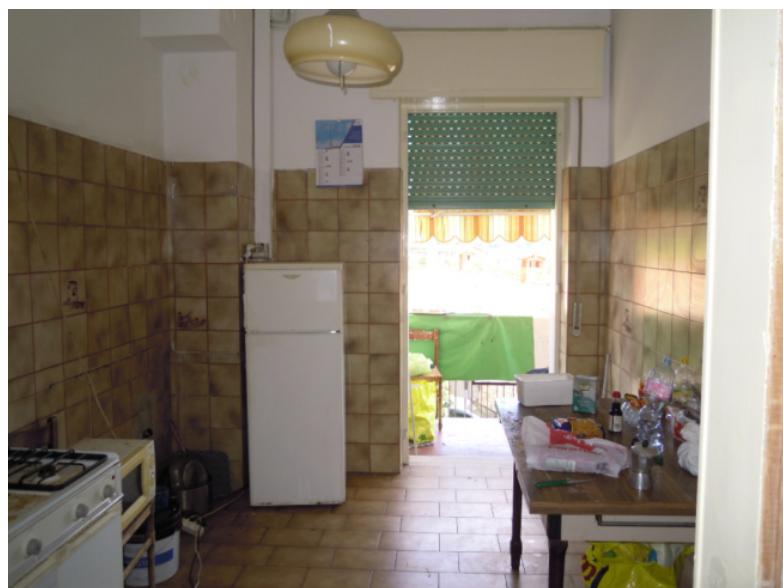
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1964
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo a metano (radiatori)
<i>Stato impianto</i>	usurato
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1964
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Caldaia posizionata in soffitta su altra proprietà
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



esterna 1° piano



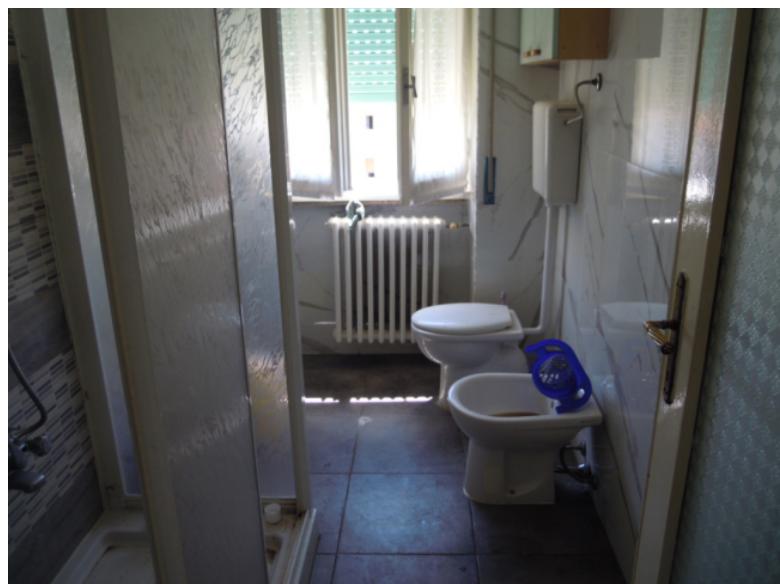
soggiorno



cucina



camera n. 2



bagno

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo autorimessa

autorimessa di mq 15.60

ALLEGATO A: estratto P.G.T., ALLEGATO E: planimetria catastale, ALLEGATO F-30/34: fotografie

Superficie complessiva di circa mq **1,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1992/1993

ha un'altezza utile interna di circa m. min. 2.15 max 3.17

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: discrete

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: vasistas materiale: ferro/legno materiale protezione: legno condizioni: da riparare
<i>Pareti esterne</i>	materiale: intonaco condizioni: da ristrutturare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: discrete

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1991/1992
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rebustelli 27

Numero pratica: 292

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Pratica Edilizia

Per lavori: Ampliamento e sistemazione casa civile

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 27/11/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 10/01/1964 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1965 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rebustelli 27

Numero pratica: 2141

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: Realizzazione autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/10/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 18/05/1991 al n. di prot. 5419

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rebustelli 27

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: riposizionamento divisori interni e spessore murature.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: divisori interni e spessori murature

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rebustelli 27

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rebustelli 27

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 6 del 1 marzo 2024

Zona omogenea:	Nuclei di Antica Formazione - NAF
Norme tecniche di attuazione:	art. 18.5: il Piano di Recupero prevede di "riguardare le attuali finestre quadrate in dimensioni opportune e sostituire lucernario sulle scale con una finestratura demolire terrazzi ecc.". Si specifica che tali prescrizioni potrebbero essere superate in sede di approvazione da parte della Commissione del Paesaggio.
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:	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Identificativo corpo: autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rebustelli 27

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 6 del 1 marzo 2024
Zona omogenea:	Nuclei di Antica Formazione - NAF
Norme tecniche di attuazione:	art. 18.5: manutenzione ordinaria e straordinaria
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: Trilocale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rebustelli 27

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: riposizionamento divisorii interni e spessori murature

Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione DOCFA (già eseguita dal CTU)

Descrizione delle opere da aggiornare: divisorii interni e spessori murature

Oneri di regolarizzazione	
Tributi catastali	€ 140,00
Totale oneri: € 140,00	

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

Identificativo corpo: autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rebustelli 27

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: muratura divisoria interna col mapp. 2599 sub. 701 non presente

Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione DOCFA (già eseguita dal CTU)

Descrizione delle opere da aggiornare: muratura divisoria

Oneri di regolarizzazione		
<i>Tributi catastali</i>		€ 70,00
Totale oneri: € 70,00		

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 20/07/2022. 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 30/10/1990 al 20/07/2022. In forza di atto vendita e permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: S precisa che OMISSIS è deceduta in data 22/03/2015 come da domanda di voltura per ricongiungimento di usufrutto n. 13532 del 19/06/2015.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/07/2022 al 10/05/2024. In forza di atto di vendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/05/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di vendita - 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: Trilocale

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 20/07/2022. 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 30/10/1990 al 20/07/2022. In forza di atto vendita e permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: S precisa che OMISSIS è deceduta in data 22/03/2015 come da domanda di voltura per ricongiungimento di usufrutto n. 13532 del 19/06/2015.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/07/2022 al 10/05/2024. In forza di atto di vendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/05/2024 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di vendita - 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: autorimessa

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 10/05/2024 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 14/05/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164.050,00; Importo capitale: € 96.500,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 23/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/05/2025 ai nn. OMISSIS; Nota di rettifica in

data 06/06/2025 ai numeri 30100/21499 per la correzione di errore materiale su provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Bergamo in data 30/05/2025 a favore della Banca di Credito Cooperativo Bergamasca e Orobica.

Dati precedenti relativi ai corpi: Trilocale

- 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 10/05/2024 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 14/05/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 164.050,00; Importo capitale: € 96.500,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 23/04/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/05/2025 ai nn. OMISSIS; Nota di rettifica in data 06/06/2025 ai numeri 30100/21499 per la correzione di errore materiale su provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Bergamo in data 30/05/2025 a favore della Banca di Credito Cooperativo Bergamasca e Orobica.

Dati precedenti relativi ai corpi: autorimessa

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 Chiuduno (BG), Via Rebustelli 27

Non risulta.

Identificativo corpo: autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Chiuduno (BG), Via Rebustelli 27

Non risulta.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Trilocale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chiuduno (BG), Via Rebustelli 27

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: condominio non costituito.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titolo, tra cui in particolare l'ingresso carrale e pedonale, il cortile e la scala, identificati con il subalterno 704 del mappale 866.

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.

Identificativo corpo: autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Chiuduno (BG), Via Rebustelli 27****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Condominio non costituito. Pulizia cortile 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:** condominio non costituito.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titolo, tra cui in particolare l'area esterna alle autorimesse (corte) identificata con il mappale 2599 subalterno 703 (bene comune non censibile ai subalterni 701 e 702 del mappale 2599).**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**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:** Trilocale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup linda di pavimento	98,00	1,00	98,00
balcone	sup reale linda	5,40	0,33	1,78
soffitta	superf. interna netta	45,00	0,25	11,25
		148,40		111,03

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: autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup linda di pavimento	1,00	1,00	1,00
		1,00		1,00

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

Non divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Trilocale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chiuduno (BG), Via Rebustelli 27

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Considerato libero al decreto di trasferimento.

Identificativo corpo: autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Chiuduno (BG), Via Rebustelli 27

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Considerato libero al decreto di trasferimento.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Ai sensi del D.L. 83/2015 convertito, 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 Chiuduno;

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

"Listino prezzi immobili" Bergamo e Provincia 2024;

Agenzie immobiliari della zona..

12.3 Valutazione corpi:

Trilocale. Abitazione di tipo economico [A3]

Chiuduno (BG), Via Rebustelli 27

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.515,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	98,00	€ 500,00	€ 49.000,00
balcone	1,78	€ 500,00	€ 890,00
soffitta	11,25	€ 500,00	€ 5.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.515,00
Valore Finale			€ 55.515,00
Valore corpo			€ 55.515,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.515,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.515,00

autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Chiuduno (BG), Via Rebustelli 27

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	1,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.000,00
Valore Finale			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Trilocale	Abitazione di tipo economico [A3]	111,03	€ 55.515,00	€ 55.515,00
autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	1,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) € 10.277,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.726,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 56.511,75
Valore diritto e quota € 56.511,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 56.511,75

trova:

Allegati

1/2/3- visure catastali;
A - estratto PGT;
B - planimetria catastale abitazione;
C - planimetria catastale soffitta;
D - rilievo abitazione;
E - planimetria catastale autorimessa;
F - fotografie 1/34.

27-08-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Sebastiano Frizzoni