

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 383/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi

Codice fiscale: VZZLRI76E64L388V

Studio in:

Telefono:

Email: ilaria.vizzardi@gmail.com

Pec: ilariavizzardi@archiworldpec.it

Beni in **Terno D'isola (BG)**

Località/Frazione

via Medolago,12

INDICE**Lotto: 001 - abitazione**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-02-2026 alle 09:05

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi

Data nomina: 14-10-2025

Data giuramento: 15-10-2025

Data sopralluogo: 10-11-2025

Beni in **Terno D'isola (BG)**
via Medolago,12

Lotto: 001 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Medolago,12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 997, subalterno 705, indirizzo via Medolago, 12, piano 1, comune Terno d'Isola, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie 45 mq, escluso aree scoperte 43 mq, rendita € 201,42

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale centrale, limitrofa al centro storico

Area urbanistica: mista residenziale ed agricola 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: supermercato (650 m), comune di Terno (700 m), scuola infanzia e primaria (500 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: parco del fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: casello autostradale di Dalmine 12,8 km, aeroporto Orio al Serio 17,7 km, stazione ferroviaria di Terno 1, km, fermata autobus 600 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile si trova in uno stabile disposto a corte di formazione storica.

L'abitazione si trova al piano primo ed è in uno stato di totale abbandono, non è stata mai eseguita alcuna manutenzione e necessita di una ristrutturazione totale, rifacimento impianti e verifica strutturale.

Superficie complessiva di circa mq **47,50**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione, nell'ingresso e nel bagno si notano profonde infiltrazioni provenienti dal tetto e sottotetto, con parziale sgretolamento dell'intonaco e presenza di muffe.

Si nota la presenza di amianto nella parte di copertura posta sopra al balcone (circa 10 mq).

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro protezione: inesistente condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porta di accesso all'immobile
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: alluminio e vetro protezione: inesistente condizioni: scarse Riferito limitatamente a: finestra dell'ingresso
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: scarse
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: balcone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: scarse Riferito limitatamente a: bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: graniglia di marmo condizioni: scarse
<i>Plafoni</i>	materiale: tinteggiati condizioni: pessime

	Note: si notano infiltrazioni e muffe su tutti i soffitti.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: scarse Riferito limitatamente a: angolo cottura
<i>Scale</i>	posizione: a chiocciola rivestimento: acciaio condizioni: scarse Riferito limitatamente a: scale di accesso all'immobile
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: pessime conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	ante 1967
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	da rifare completamente
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A- abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Medolago,12**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Come da documento allegato, non è stata reperita in comune di Terno d'Isola alcuna Pratica Edilizia per l'immobile in oggetto.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Redazione della Cila, completa di progetto e dettagli

Oneri di regolarizzazione	
<i>sanzione per Cila in sanatoria</i>	€ 1.032,00
<i>Redazione della Cila da parte di un tecnico abilitato</i>	€ 1.200,00
<i>Diritti di segreteria</i>	€ 57,00
Totale oneri: € 2.289,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Come da documento allegato, non è stata reperita in comune di Terno d'Isola alcuna Pratica Edilizia per l'immobile in oggetto.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A- abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Medolago,12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.19 del 16-04-2012
Zona omogenea:	Aree del tessuto urbano consolidato - Nucleo di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	art 17 N.T.A. del Piano delle Regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	= altezza edifici adiacenti
Volume massimo ammesso:	= volume esistente
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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Medolago,12

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

Note: E' stato eseguito aggiornamento catastale della planimetria perchè difforme in alcuni particolari. La planimetria è ora corrispondente alla situazione reale. Si allega nuova planimetria catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/12/1994 al 05/08/1997. In forza di successione legittima; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/08/1997 al 25/07/2005. In forza di atto di cessione di quote di comproprietà; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2005 al 28/03/2008. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; 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:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 07/10/2009 ai nn. OMISSIS; pignoramento estinto con provvedimento del G.E. assunto in data 11.04.2017.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: causa civile n.129-2025 registrato a in data 28/08/0025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- abitazione

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terno D'isola (BG), via Medolago,12

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A- abitazione**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile si trova al piano primo e vi si accede tramite una scala a chiocciola. L'abitazione di 46,50 mq lordi è composta da ingresso (mq 5,80) soggiorno con angolo lavabo (mq 12,30) camera singola (mq 11,30) bagno (mq 4,00) balcone (mq 6,50)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	40,00	0,90	36,00
balcone	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
scala a chiocciola di accesso	sup lorda di pavimento	1,50	0,50	0,75
		47,50		38,73

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2025

Zona: Terno d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 820

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

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

PREZZI DEGLI IMMOBILI DI BERGAMO E PROVINCIA SITO DI RIFERIMENTO www.borsinoimmobiliare.it

Sulla base dei suddetti riferimenti sono stati adottati i seguenti coefficienti per la valutazione dell'immobile:

- Coefficienti di qualità (manutenzione pessima=0,70)
- Esposizione (nord-sud =1,00)
- Stato locativo (abitazione libera=1,00)
- Media dei coefficienti= 0,90

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia immobiliare di Terno d'Isola;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile oggetto di stima è inserito nel PGT di Terno d'Isola nell'area del Tessuto urbano consolidato, ambito del Nucleo di antica formazione (NAF) art.17 delle NTA.

Si è utilizzato un valore di riferimento di 750 €/mq per abitazioni in stabili di 2° fascia.

Gli importi finali ottenuti sono il risultato del prezzo di riferimento (750 €/mq) moltiplicato per i coefficienti dedotti dalle fonti sopracitate.;

Altre fonti di informazione: <https://www.borsinoimmobiliare.it>.

12.3 Valutazione corpi:**A- abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]****Terno D'isola (BG), via Medolago,12**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.333,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	36,00	€ 750,00	€ 27.000,00
balcone	1,98	€ 750,00	€ 1.485,00
scala a chiocciola di accesso	0,75	€ 750,00	€ 562,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.047,50
impianti inesistenti, rifacimento strutture e completa ristrutturazione de-trazione del 30.00%			€ -8.714,25
Valore Finale			€ 20.333,25
Valore corpo			€ 20.166,63
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.166,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.166,63

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	Abitazione di tipo economico [A3]	38,73	€ 20.166,63	€ 20.166,63

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.024,99
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.289,00
lavori per smaltimento amianto	€ -1.690,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 13.162,63
Valore diritto e quota	€ 13.162,63

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.162,63
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è esente da iva.

09-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Ilaria Vizzardi