Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 20/2025

PROMOSSA DA
OMISS

CONTRO
OMISS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO





PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Bruno Pagani
Codice fiscale: PGNBRN59A20H509O
Studio in: via Indipendenza 38 - 24058 Romano di Lombardia
Telefono: 0363901819
Email: architettopagani@studiopaganibruno.it
Pec: bruno.pagani@geopec.it

Beni in **Moio De' Calvi (BG)**
Località/Frazione
Via Foppo, 3

INDICE

Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
Corpo: A 4
2. DESCRIZIONE 4
DESCRIZIONE GENERALE 4
Corpo: A 5
3. PRATICHE EDILIZIE 7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 7
Corpo: A 7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 8
Corpo: A 8
5. CONFORMITÀ CATASTALE 8
Corpo: A 8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 8
Corpo: 8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 8
Corpo: A 8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 9
Corpo: A 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
Adeguamenti e correzioni della stima 10
Prezzo base d'asta del lotto 10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025 alle 10:45
Creditore Procedente: OMISS
Legale Creditore Procedente: OMISS
Esecutato: OMISS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Bruno Pagani
Data nomina: 27-02-2025
Data giuramento: 28-02-2025
Data sopralluogo: 25-03-2025

Beni in **Moio De' Calvi (BG)**
Via Foppo, 3

Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Foppo, 3

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISS - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISS
1/2 di OMISS - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISS

Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
OMISS -Proprieta' per 1/2
OMISS -Proprieta' per 1/2,
foglio 9, particella 1893, subalterno 37, indirizzo Via Foppo, piano T, comune Moio de' Calvi, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 45 mq, rendita € 227,24

Derivante da: Atto del 26/02/2007 Pubblico ufficiale OMISS Repertorio n. 112000 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9097.1/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/03/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 49,19/1000, come risulta dalle tabelle millesimali allegate all'atto in data 5 febbraio 2007, numero di repertorio 111.881/50.575 notaio OMISS

Confini: Da nord in senso orario: sub.1 bene comune non censibile all'intero complesso, altra unità immobiliare, sub.4 bene comune non censibile ai subalterni dal 37 al 41 e ancora sub.1.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di un piccolo appartamento inserito in un ampio complesso turistico-residenziale, di circa 20 appartamenti, dislocati in due corpi di fabbrica indipendenti uno a monte e uno a valle.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: boschive
Importanti centri limitrofi: Foppolo a circa 20 km.
Attrazioni paesaggistiche: Valle Brembana.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

Trattasi di una unità immobiliare residenziale facente parte di un complesso immobiliare composto da due fabbricati gemelli, edificati uno sopra l'altro lungo il crinale, denominati "Condominio Il Castagno".
L'appartamento in oggetto è un bilocale, posto al piano terra del fabbricato più a monte, raggiungibile da una scala esterna condominiale dalla via Foppo. L'unità ha una superficie commerciale di 38.00 mq lordi ed è composta da soggiorno/cucina, disimpegno, camera e bagno ed è servita da un'area esclusiva esterna di circa 134.00 mq.
L'immobile ha finiture di buona qualità con pavimenti e rivestimenti in monocottura ceramica, impianto di riscaldamento termoautonomo, con caldaia murale "Ariston" interna ed elementi riscaldanti a piastra in alluminio. Il bagno è completo di tutti gli accessori: water, bidet, doccia e lavello. L'impianto elettrico è provvisto di quadro salvavita. I serramenti sono in legno con doppiovetro e ante oscuranti sempre in legno.
L'unità immobiliare è inoltre dotata di impianto citofonico.

Superficie complessiva di circa mq **172,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2005
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55 mt
L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare in oggetto è in condizioni di totale trascuratezza, mai abitata dalla sua edificazione. Necessità pertanto di un intervento di manutenzione sopratutto nelle sue parti esterne, serramenti e marciapiede esterno, che versano in condizioni di avanzato degrado a causa della totale assenza di manutenzione negli ultimi 20 anni.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoautonomo
Stato impianto	Non funzionante
Potenza nominale	25 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO



Vista esterna



Area esterna



Caldaia



Bagno



Camera

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PdC 13/2004
Intestazione: OMISS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione nuovi fabbricati plurifamiliari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 28/05/2004 al n. di prot. 197
Rilascio in data 25/02/2005 al n. di prot. 13
Abitabilità/agibilità in data 07/03/2008 al n. di prot. 164

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Foppo, 3

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Foppo, 3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.2 del 20-02-2010
Zona omogenea:	B - Ambito edificato consolidato

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Foppo, 3

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISS, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' in regime si separazione dei beni **proprietario/i ante ventennio** al **30/09/2002**. In forza di atto.

Titolare/Proprietario: OMISS, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' dal 30/09/2002 al 28/04/2005. In forza di atto - a rogito di OMISS, in data 30/09/2002, ai nn. 65868/28168; trascritto a Bergamo, in data 16/10/2002, ai nn. 45306/32608.

Titolare/Proprietario: OMISS, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' dal 28/04/2005 al 26/02/2007. In forza di atto - a rogito di OMISS, in data 28/04/2005, ai nn. 108065/47629; trascritto a Bergamo, in data 11/05/2005, ai nn. 25557/16744.

Titolare/Proprietario: OMISS, Proprieta' per 1/2; OMISS, Proprieta' per 1/2; dal 26/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto - a rogito di OMISS, in data 26/02/2007, ai nn. 112000/50676; trascritto a Bergamo, in data 12/03/2007, ai nn. 16014/9097.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISS contro OMISS; Derivante da: atto giudiziario Tribunale di Bergamo del 19-01-2025 rep.10057 iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/02/2025 ai nn. 4766/3479.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISS contro OMISS; Derivante da: Atto di Mutuo; A rogito di OMISS in data 26/02/2007 ai nn. 112001/50677; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2007 ai nn. 16015/3491; Importo ipoteca: € 114.027,97; Importo capitale: € 76.018,65.

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 civile [A2] sito in Moio De' Calvi (BG), Via Foppo, 3
Non risultano ulteriori gravami

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 580,00 €uro circa.
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: 1'100,00 €uro circa (biennio antecedente). Spese condominiali scadute ed insolute debito alla data odierna €. 9'810,52 + €. 164,05 esercizio straordinario

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 49,19/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Come risulta dalle tabelle millesimali allegate all'atto numero di repertorio 111.881/50.575 in data 5 febbraio 2007, notaio OMISS, trascritto a Bergamo il 14 febbraio 2007 ai numeri 9697/5794 e 9698/5795, competono all'unità immobiliare le quote di comproprietà condominiale sulle parti ed enti comuni dell'intero edificio di cui fa parte nonché dell'intero complesso, ivi compresa l'area coperta, i muri maestri, il tetto e quanto altro ritenuto comune come per legge o predestinazione, nonché' la cabina per l'energia elettrica mappale 1893/47 (SI PRECISA CHE IL SUBALTERNO DELLA CABINA ENEL NON E' OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE). Precisandosi che: la rampa, lo scivolo, le scale, i percorsi, il giardino, il locale contatori individuati con il mappale1893/1 sono beni non censibili comuni all'intero complesso; la scala e i percorsi comuni al piano terra individuati con il mappale 1893/2 sono beni non censibili comuni alle unità immobiliari mappale 1893 subalterni dal 21 al 31, compresi; le scale e i percorsi comuni al piano terra, individuati con il mappale 1893/3, sono beni non censibili comuni alle unità immobiliari mappale 1893 subalterni dal 32 al 36, compresi; i camminamenti al piano terra individuati con il mappale 1893/4, sono beni non censibili comuni alle unità immobiliari mappale 1893 subalterni dal 37 al 41, compresi; l'intercapedine al piano terra, individuata con il mappale 1893/5, è bene non censibile comune alle unità immobiliari mappale 1893 subalterni dal 21 al 31, compresi; i camminamenti al piano terra individuati con il mappale 1893/48, sono beni non censibili comuni alle unità immobiliari mappale 1893 subalterni dal 42 al 46,compresi; sono espressamente escluse dalle parti comuni, le porzioni di area assegnate in proprietà esclusiva a singole unità immobiliari il tutto come meglio indicato nel regolamento di condominio che trovarsi allegato all'atto sopracitato.
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 riscontarti
Avvertenze ulteriori: Non riscontarte

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	134,00	0,05	6,03
		172,00		**44,03**

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di un bene non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima: Stima sintetico comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Listino prezzi degli immobili della provincia di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Moio De' Calvi (BG), Via Foppo, 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.433,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	38,00	€ 1.100,00	€ 41.800,00
Area esclusiva	6,03	€ 1.100,00	€ 6.633,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.433,00
detrazione di € 0.00			€ 0,00
Valore Finale			**€ 48.433,00**
Valore corpo			€ 48.433,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.433,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.433,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	44,03	€ 48.433,00	€ 48.433,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.421,65
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
ARROTONDAMENTO	€ 88,65

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 45.000,00
Valore diritto e quota	€ 45.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **45.000,00**

Allegati

- Allegato 1: disegno descrittivo;
- Allegato 2: visura catastale;
- Allegato 3: schede catastali;
- Allegato 4: pratiche edilizie;
- Allegato 5: spese condominiali.

23-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Bruno Pagani