Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 36/2026

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Carlo Pendezzini
Codice fiscale: PNDCRL54H04B137E
Partita IVA: 02467050163
Studio in: Via Vittorio Veneto 34 - 24042 Capriate San Gervasio
Telefono: 0290962384
Fax: 3804191905
Email: studio.pendezzini@gmail.com
Pec: carlo.pendezzini@archiworldpec.it

Beni in **Valbondione (BG)**
Località/Frazione
via Curò 26

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-05-2026 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: Agenzia delle Entrate - Riscossioni
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Carlo Pendezzini
Data nomina: 11-02-2026
Data giuramento: 11-02-2026
Data sopralluogo: 21-04-2026

Beni in **Valbondione (BG)**
via Curò 26

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Curò 26

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Usufrutto**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Nuda proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: *** (***) * Usufrutto *** (***) * Nuda Proprietà, foglio 45, particella 3676, subalterno 85, indirizzo via Curò 28, piano T, comune L544, categoria A/2, classe 1, consistenza v. 2,5, superficie 37, rendita € 187,22
Confini: In senso orario da nord: sub 86 stesso mappale, contro terra, sub 84 stesso mappale, sub 703 stesso mappale.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: di espansione di pregio
Area urbanistica: naturalistica - 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: collegamento fibra.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: naturalistica - residenziale
Importanti centri limitrofi: Clusone, Lovere.
Attrazioni paesaggistiche: valle Seriana, cascate del Serio.
Attrazioni storiche: Lovere, Clusone.
Principali collegamenti pubblici: servizio di linea autobus m.500

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Monolocale per brevi soggiorni (vacanze) in montagna, con angolo cottura, servizi e ripostiglio.

Superficie complessiva di circa mq **37,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2000
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 85; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Discrete

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno, doppio vetro** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **murataura** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **discreto**
Pavim. Esterna	materiale: **mattonelle di granigliato** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **discrete**
Rivestimento	ubicazione: **monolocale** materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piatrellato ed intonacato** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto non collegato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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: 1480
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo
Per lavori: Nuovi edifici residenziali
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 19/03/1999 al n. di prot.
Rilascio in data 13/07/1999 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 14/05/2001 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Curò 26

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Curò 26

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera nr. 5 del 25-02-2017
Zona omogenea:	B1 - Ambiti parzialmente saturi con tipologie residenziali disomogenee
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: A - Appartamento.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Curò 26

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di proprietario al ventennio.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto tributario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 64225,74.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto tributario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/10/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 508548,60.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2026 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/02/2026 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

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 - Appartamento
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valbondione (BG), via Curò 26
no

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000.
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: 3530.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Presenza di scale
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: no
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Monolocale uso abitazione	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
		37,00		**37,00**

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 SERVE, IMMOBILE BEN DEFINITO.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'atto del sopralluogo la U.I. risultava inutilizzata e priva di allacciamento alle utenze.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

MCA (Market Comparison Approach)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valbondione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di Zona Osservatorio Immobiliare AE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €./mq.1.000,00.

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]
Valbondione (BG), via Curò 26

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Monolocale uso abitazione	37,00	€ 1.000,00	€ 37.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.000,00
Valore Finale			**€ 37.000,00**
Valore corpo			€ 37.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	37,00	€ 37.000,00	€ 37.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.550,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 31.450,00
Valore diritto e quota	€ 31.450,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **31.450,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

da privato

20-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Carlo Pendezzini