

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 13/2022 e 506/2023 (riunite)

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. Vincenzo SCIBETTA



Lotto 1 (via Roma n° 72 - Grumello del Monte)



Lotto 2 (via Brescia n° 60 - Grumello del Monte)

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO
Codice fiscale: RMNCGR61A02H148W
Studio in: stradadelleGerre 5 - 24041 Brembate
Telefono: 338 6206940
Fax: 035 4194254
Email: calogero.romano@libero.it
Pec: calogero.romano@archiworldpec.it



Beni in **Grumello Del Monte (BG)**
via Roma n° 72

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento posto al piano primo con annessi cantina e box al piano interrato**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: A.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: A.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
Regime fiscale della vendita	13
Elenco allegati: Lotto 1	13



Beni in **Grumello Del Monte (BG)**
via Brescia n° 60

INDICE

Lotto: 002 - Appartamento posto al piano terra con annessa area esclusiva e lavanderia/ripostiglio/autorimessa al piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	14
Corpo: A.....	14
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: A.....	155
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: A.....	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: A.....	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE	19
Corpo: A.....	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
Corpo:.....	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: A.....	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
Corpo: A.....	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	211
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
Regime fiscale della vendita	22
Elenco allegati: Lotto 2	22



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Vincenzo SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2024 alle 9:15
Creditore Procedente: .l.
Legale Creditore Procedente
Esecutatr

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO
Data nomina: 24-02-2022 e successiva disposizione del 01.02.2024
Data giuramento: 26-02-2022
Data sopralluogo: 06-04-2022

Cronologia operazioni peritali:

Visure catastali e ipotecarie
Richiesta certificati a Enti Pubblici
Richiesta variazione civico mediante contact center Agenzia delle Entrate
Richiesta accesso agli atti Comune di Grumello del Monte (BG)
Sopralluogo/rilievi presso immobili
Accesso atti Comune di Grumello del Monte (BG)
Verifiche per stima immobile
Elaborazione perizia ed allegati

Aggiornamento elaborato peritale, a seguito provvedimento del G.E. in data 01.02.2024, in sostituzione del precedente datato 02.05.2022, per intervenuta rettifica del pignoramento. Restano invariati gli allegati al precedente elaborato peritale.



Beni in **Grumello Del Monte (BG)**
via Roma n° 72

Lotto: 001 - Appartamento posto al piano primo con annessi cantina e box al piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Roma n° 72

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

- Residenza.

- Stato

Civile:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CH

Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

- Deceduto il () - C.F. () - Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con

- Nuda proprietà per 1/1, foglio 9, particella 1849, subalterno 18, indirizzo via Roma n° 72, piano S1 - 1, comune Grumello del Monte, categoria A3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie mq 86 (totale escluse aree esterne mq 83), rendita € 268,56.

Confini: 1) abitazione: a nord sub 17 e prospetto su area sub 12; a est prospetto su area condominiale; a sud prospetto su area sub 11 e 19; ad ovest sub 17-19, scala condominiale; 2) cantina: a nord su 13; a est sub 33 e disimpegno; a sud sub 32 e a ovest intercapedine.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ()

Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

- Deceduto () - Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con () - C.F.

- Nuda proprietà per 1/1, foglio 9, particella 1849, subalterno 46, indirizzo via Roma sn, piano S1, comune Grumello del Monte, categoria C6, classe 2, consistenza mq 17, superficie mq 18, rendita € 26,34.

Confini: a nord: sub 47; a est: sub 1; a sud-ovest sub 3.

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

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo la diversa numerazione civica del Comune di Grumello del Monte, che di fatto risulta essere per l'abitazione n° 72 anziché sn. E' stata richiesta apposita rettifica mediante contact center dell'Agenzia delle Entrate in data 25.04.2022 n° 22767602. In data 27.04.2022 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'avvenuta correzione dei dati catastali relativamente alla numerazione civica. Per quanto riguarda l'intestazione della nuda proprietà si evidenzia che a seguito del decesso di () non risulta essere stata presentata la voltura per la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà relativamente alla quota di 1/2 a favore di ()

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria, Polizia Locale, Farmacie, Scuola dell'Infanzia, Centro sportivo comunale, Biblioteca, Municipio, Banca, Ufficio Postale, Scuola secondaria 1° grado, Asilo nido, Scuola secondaria di 2° grado, Centro sportivo, Aree a verde, Campo di calcio.



Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/servizi/commerciale

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Km 21, Autostrada Km 12, Stazione ferroviaria Km 2, Pullman Km 0,300

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Nuda proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, posto al primo piano, costituito da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, n° 2 camere e balcone, con annessi cantina e box al piano interrato, sito in Grumello del Monte (BG) - via Roma n° 72.

Superficie complessiva di circa mq 103,00

E' posto al piano: S1 - 1

L'edificio è stato costruito nel periodo 1987/1990

Ha un'altezza utile interna di circa m 2,60 (piano interrato) e m 2,70 (piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 ed interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto misto in c.a./laterizio
Strutture verticali	materiale: c.a./muratura
Travi	materiale: c.a.
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno/vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica/parquet condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro condizioni: buone Note: Porta di accesso comune
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno/ferro (blindata) condizioni: buone Note: Porta di accesso U.I.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica



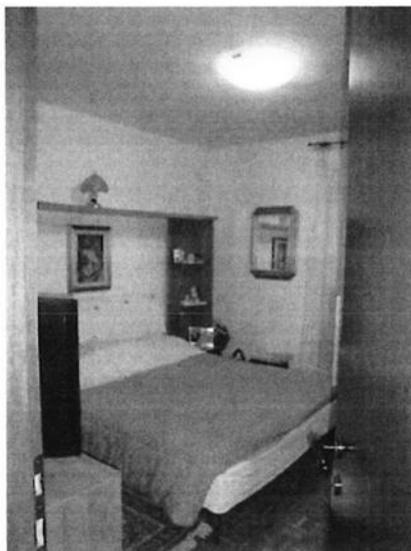
Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n° 13 / 2022

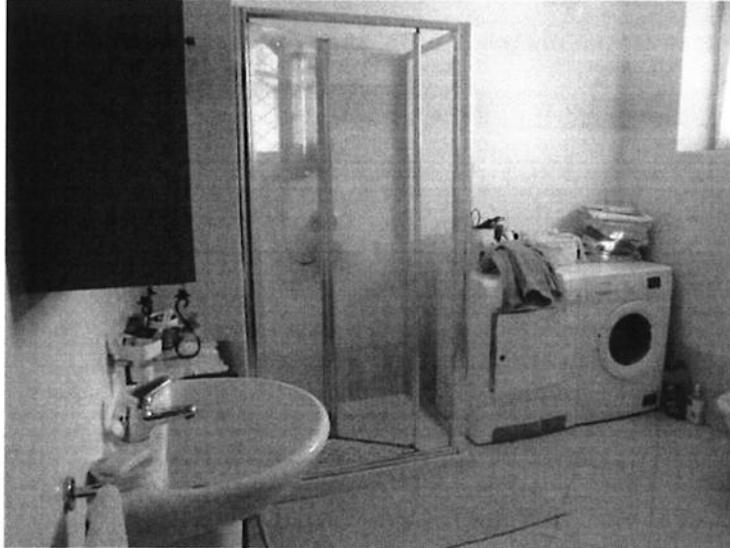
<i>Rivestimento</i>	condizioni: buone ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea
<i>Antincendio</i>	tipologia: estintori/manichette
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi rame/acciaio condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone Note: Il contatore acqua è in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del condominio.
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame/ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1990
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non reperibile.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005 (sostituzione caldaia)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione del 09.04.1990 riportata sull'autorizzazione di abitabilità.
Ascensori montacarichi e carrri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori</i>	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 337/87 e successive varianti

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di costruzione edificio residenziale (2° lotto)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/01/1987

Rilascio in data 13/04/1987 al n. di prot. 194

Abitabilità/agibilità in data 19/12/1990

Numero pratica: 337/87-var.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di variante alla C.E n° 337/87 del 13.04.1987

Presentazione in data 19/02/1990

Rilascio in data 12/03/1990 al n. di prot. 703



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Roma n° 72**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Roma n° 72**

Strumento urbanistico vigente: Piano Governo del Territorio
 In forza della delibera: C.C. 08.11.2011 n° 35 e successive varianti
 Ambito: R1 - Comparti residenziali edificati di contenimento allo stato di fatto
 Norme tecniche di attuazione: Art. 36
 Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO
 Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Roma n° 72**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: _____ - per la quota di 1/1 della nuda proprietà, **proprietario ante ventennio ad oggi**, in forza di atto di donazione, a rogito di notaio Dott.ssa _____ in data 14/02/1991 rep. n° _____ trascritto a Bergamo in data _____ i nn.

Nota: A seguito del decesso di _____ la quota di 1/2 dell'usufrutto deve intendersi riunita alla quota di 1/2 della nuda proprietà, mentre permane l'ulteriore quota di 1/2 dell'usufrutto a favore di _____ ed 1/2 della nuda proprietà a favore di _____

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ a. contro _____ decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Bergamo in _____ ergamo in data _____

Importo ipoteca: € 199.800,00

Importo capitale: € 176.852,08

Nota: L'ipoteca giudiziale è attiva sulla nuda proprietà per la quota di 1/1 di _____ e non anche _____ sulla piena ed esclusiva proprietà in ragione di 1/2 a seguito del decesso di _____ data _____

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ . contro _____ derivante da _____ decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Bergamo in data _____ ,critto a Bergamo in data _____

Importo ipoteca: € 30.000,00

Importo capitale: € 14.816,12

Note: ANNOTAZIONE presentata il 28/09/2018 nn. 46437/6379 - Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI.

Nota: L'ipoteca giudiziale è attiva sulla nuda proprietà per la quota di 1/1 di _____ non anche _____ sulla piena ed esclusiva proprietà in ragione di 1/2 a seguito del decesso di _____ data _____

01



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n° 13 / 2022

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da atto giudiziario a rogito di Tribunale di Bergamo in data [redacted] scritto a Bergamo in data 06/06/2005.

Nota: Il pignoramento risulta effettuato sulla nuda proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] non anche sulla piena ed esclusiva proprietà in ragione di 1/2 a seguito del decesso di [redacted] franco in data 06.10.2005.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da atto giudiziario a rogito di Tribunale di Bergamo in data [redacted] scritto a Bergamo in data [redacted].

Nota: Il pignoramento risulta effettuato sulla nuda proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] non anche sulla piena ed esclusiva proprietà in ragione di 1/2 a seguito del decesso di [redacted] data [redacted].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da atto giudiziario a rogito di Tribunale di Bergamo in data [redacted] scritto a Bergamo in data [redacted].

Nota: Estensione del pignoramento sulla piena proprietà in ragione di 1/2.

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 economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG), via Roma n° 72

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 450,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del fabbricato denominato Condominio SERIOLE. Alle unità immobiliari competono una quota di comproprietà proporzionale di enti e vani comuni pari a 25,356/1000 (dato rilevato da comunicazione Amministratore Condominiale).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Necessitano modifiche interne all'unità immobiliare e alle parti comuni.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ingresso/Soggiorno/Cucina	superficie lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
Disimpegno	superficie lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
Camera 1	superficie lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Bagno	superficie lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
Camera 2	superficie lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Balcone	superficie lorda di pavimento	12,00	0,33	3,96
Cantina (S1)	superficie lorda di pavimento	13,00	0,10	1,30
		mq 103,00		83,26

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: 2-2021

Zona: Grumello del Monte

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

Accessori:

A1. Box singolo

Identificato al n. Foglio 4 mappale 2572 sub 13

Posto al piano S1

Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq

Valore a corpo: € 11.000,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità abitativa e relative pertinenze non sono divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato da** , in qualità di usufruttuaria vitalizia dei beni per la quota di 1/2.**Opponibilità ai terzi: SI****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Grumello del Monte (BG)

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia; Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 900,00-1.200,00.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo****Grumello Del Monte (BG), via Roma n° 72**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/Soggiorno/Cucina	31,00	€ 1.000,00	€ 31.000,00
Disimpegno	8,00	€ 1.000,00	€ 8.000,00
Camera 1	15,00	€ 1.000,00	€ 15.000,00
Bagno	11,00	€ 1.000,00	€ 11.000,00
Camera 2	13,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00
Balcone	3,96	€ 1.000,00	€ 3.960,00
Cantina (S1)	1,30	€ 1.000,00	€ 1.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.260,00
Arrotondamento detrazione di € 260.00			€ -260,00
Valore corpo			€ 83.000,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n° 13 / 2022

Valore accessori	€ 11.000,00
Valore complessivo intero	€ 94.000,00
Valore complessivo diritto e quota (usufrutto)	€ 2.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (usufrutto)
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	83,26	€ 94.000,00	€ 2.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.500,00
Riduzione del 6% circa per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 83.000,00
Valore diritto e quota (usufrutto)	€ 2.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.000,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Allegati

LOTTO 1

- n° 1 - Visura catastale abitazione (Foglio 9 mappale 1849 sub 18)
- n° 2 - Visura catastale box (Foglio 9 mappale 1849 sub 46)
- n° 3 - Estratto mappa (Foglio 9 mappale 1849)
- n° 4 - Elaborato planimetrico (Foglio 9 mappale 1849)
- n° 5 - Scheda catastale abitazione (Foglio 9 mappale 1849 sub 18)
- n° 6 - Scheda catastale box (Foglio 9 mappale 1849 sub 46)
- n° 7 - Comune Grumello del Monte - Estratto PGT (PdR)
- n° 8 - C.E. 13.04.1987 n° 337 - Edificio residenziale
- n° 9 - C.E. 12.03.1990 n° 337 - Variante alla C.E. del 13.04.1987
- n° 9/A - Tav. 2 - Pianta piano interrato
- n° 9/B - Tav. 3 - Pianta piano primo
- n° 9/C - Tav. 4 - Prospetti
- n° 9/D - Tav. 5 - Sezioni
- n° 10 - Abitabilità - 19.12.1990
- n° 11 - Foto



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Proprietà per la quota di 1/2 di appartamento, posto al piano terra, costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, n° 2 camere e area esclusiva, con annessi disimpegno/lavanderia/ripostiglio e autorimessa al piano interrato, sito in Grumello del Monte (BG) - via Brescia n° 60.

Superficie complessiva di circa mq **101,00**

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel periodo 2004/2005

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 (piano interrato) e m 2,70 (piano terra)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i> <i>Strutture verticali</i>	tipologia: solaio misto c.a./laterizio/predalles materiale: c.a./muratura
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno/vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno/ferro (blindata) condizioni: buone Note: Porta di accesso U.I.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n° 13 / 2022

Gas	condizioni: buone tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi rame/acciaio condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
Telefonico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame/ferro diffusori: termosifoni condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004/2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Certificazione di conformità rilasciata dalla ditta P.Z. s.n.c. (via Dandolo n° 33 - 25030 ADRO) in data 07.06.2005.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adequamento	2004/2005 e sostituzione caldaia nel 2021
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Certificazione di conformità rilasciata dalla ditta GORGA Davide (via Quadri Trav. 1 n° 80 - 25031 CAPRIOLO) in data 16.05.2005. Certificazione di conformità rilasciata dalla ditta MAGRI Mirco (via Tironi n° 16/A - 24060 CHIUDINO) in data 28.11.2021.





3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 2244/2003 e successive varianti.**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire.

Per lavori di costruzione edificio residenziale in attuazione al PL-C3/4 (lotto 4).

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 05/12/2003 al n. di prot. 11780.

Rilascio in data 11/05/2004 al n. di prot. 11780.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'istanza per il rilascio dell'agibilità risulta presentata al protocollo comunale in data 15.06.2005 n° 5083.

La stessa si intende attestata per trascorso termine di legge (silenzio assenso).

Numero pratica: 5/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: di variante al PdC n°2244/2003 del 11.05.2004.

Presentazione in data 21/05/2005.

Numero pratica: 32/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori di variante al PdC n°2244/2003 del 11.05.2004.

Presentazione in data 11/04/2005 al n. di prot. 2924.

Rilascio in data 19/04/2005 al n. di prot. 3318.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brescia n° 60**

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 Brescia n° 60**

Strumento urbanistico vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 08.11.2011 n° 35 e successive varianti
Ambito:	R2.1 - Comparti residenziali edificati intensivi
Norme tecniche di attuazione:	Art. 37
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di Lottizzazione residenziale
Estremi delle convenzioni:	Atto rogato dal notaio Dott.ssa _____ in data 30/11/2000 rep. n° 69793, registrato a Bergamo il 19.12.2000 n° 13815 serie 1 e trascritto a Bergamo il 29.12.2000 nn. 50304/36866.
Obblighi derivanti:	Da convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Brescia n° 60**

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Proprietari:**

Proprietari ante ventennio al 28/11/2002, in forza di denuncia di successione, a rogito di Ufficio del Registro di Bergamo 1 in data 31/10/1996 n. 2046/volume 96, trascritto a Bergamo in data 27/08/2009 ai nn. 54624/34353.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Proprietario:

Proprietario, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio [redacted], in data 28/11/2002 rep. n° 78770/11548, trascritto a Bergamo in data 18/12/2002 ai nn. 56093/39983.

Note: Acquisto aree edificabili facenti parte di Piano di Lottizzazione di cui alla convenzione stipulata con il Comune di GRUMELLO DEL MONTE in data 30/11/2000 rep. n° 69793, registrata a Bergamo il 19.12.2000 n° 13815 serie 1 e trascritta a Bergamo il 29.12.2000 nn. 50304/36866, a rogito del notaio Dott.ssa [redacted].

Proprietario

Proprietario, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. [redacted], in data 06/11/2003 rep. n° 106324, trascritto a Bergamo in data 21/11/2003 ai nn. 60613/37581.

Note: Acquisto aree edificabili facenti parte di Piano di Lottizzazione di cui alla convenzione stipulata con il Comune di GRUMELLO DEL MONTE in data [redacted] rep. n° 69793, registrata a Bergamo il [redacted] 3815 serie 1 e trascritta a Bergamo il [redacted], 366, a rogito del notaio Dott.ssa [redacted].

Proprietari

Proprietari per la quota di proprietà di 1/2 cadauno, dal 16/06/2005 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. [redacted] in data 16/06/2005 rep. n° [redacted] trascritto a Bergamo, in data 22/06/2005, ai nn. 35294/22247.

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 [redacted] contro [redacted] ante da [redacted] concessione a garanzia di mutuo, a rogito di notaio [redacted] 113555/37660, iscritto a Bergamo in data 22/06/2005 ai nn. 35295/8883.
Importo ipoteca: € 225.000,00.
Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] ivante da [redacted] decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Bergamo in data [redacted] Bergamo in data 20/10/2010 ai nn. [redacted].
Importo ipoteca: € 199.800,00.
Importo capitale: € 176.852,08.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] ro [redacted] derivante da [redacted] decreto ingiuntivo a rogito di Tribunale di Bergamo in data [redacted] 25/2010, iscritto a Bergamo in data 04/11/2010 ai nn. [redacted].
Importo ipoteca: € 30.000,00.
Importo capitale: € 14.816,12.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] ivante da atto giudiziario a rogito di Tribunale di Bergamo in data [redacted] trascritto a Bergamo in data [redacted].

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 Grumello Del Monte (BG), via Brescia n° 60

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.



Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 200,00.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: Non risulta ad oggi nominato l'Amministratore condominiale. Per quanto attiene i beni di interesse comune (illuminazione, rampa di accesso e corsello box) le spese vengono di volta in volta ripartite tra i condomini. Millesimi di proprietà: 1) abitazione (168); 2) autorimessa (65).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Necessitano modifiche interne all'unità immobiliare e alle parti comuni.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno/Cucina	superficie lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00
Disimpegno	superficie lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
Camera 1	superficie lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
Bagno	superficie lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
Camera 2	superficie lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Disimpegno (S1)	superficie lorda di pavimento	4,50	0,70	3,15
Lavanderia (S1)	superficie lorda di pavimento	5,50	0,70	3,85
Ripostiglio (S1)	superficie lorda di pavimento	15,00	0,70	10,50
	mq	101,00		93,50

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: 2-2021

Zona: Grumello del Monte

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

Accessori:

A1. Autorimessa	Identificato al n. Foglio 9 mappale 7504 sub 9 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 42 mq Valore a corpo: € 25.000,00
A2. Giardino/Area esclusiva	Posto al piano T Sviluppa una superficie complessiva di 200 circa mq Valore a corpo: € 7.000,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità abitativa e relative pertinenze non sono divisibili.



11. STATO DI POSSESSO:**Occupato da**

Note: Il bene risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2.

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Grumello del Monte (BG)

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia; Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 1.100,00-1.500,00.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa, con annesso Giardino/Area esclusiva Grumello Del Monte (BG), via Brescia n° 60**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno/Cucina	33,00	€ 1.300,00	€ 42.900,00
Disimpegno	7,00	€ 1.300,00	€ 9.100,00
Camera 1	17,00	€ 1.300,00	€ 22.100,00
Bagno	7,00	€ 1.300,00	€ 9.100,00
Camera 2	12,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00
Disimpegno (S1)	3,15	€ 1.300,00	€ 4.095,00
Lavanderia (S1)	3,85	€ 1.300,00	€ 5.005,00
Ripostiglio (S1)	10,50	€ 1.300,00	€ 13.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.550,00
Arrotondamento detrazione di € 550,00			€ -550,00
Valore corpo			€ 121.000,00
Valore accessori			€ 32.000,00
Valore complessivo intero			€ 153.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa, con annesso Giardino/Area esclusiva	93,50	€ 153.000,00	€ 76.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 153.000,00

Valore diritto e quota € 76.500,00



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.500,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Allegati**LOTTO 2**

- n° 1 - Visura catastale abitazione (Foglio 9 mappale 7504 sub 3)
- n° 2 - Visura catastale box (Foglio 9 mappale 7504 sub 9)
- n° 3 - Estratto mappa (Foglio 9 mappale 7504)
- n° 4 - Elaborato planimetrico (Foglio 9 mappale 7504)
- n° 5 - Scheda catastale abitazione (Foglio 9 mappale 7504 sub 3)
- n° 6 - Scheda catastale box (Foglio 9 mappale 7504 sub 9)
- n° 7 - Comune Grumello del Monte - Estratto PGT (PdR)
- n° 8 - PdC 11.05.2004 n° 2244-2003 - Edificio residenziale
- n° 8-A - Tav. A02 - Planimetrie
- n° 8-B - Tav. A04 - Piante
- n° 9 - DIA 11.04.2005 n° 32 - Variante a PdC 11.05.2004 n° 2244-2003
- n° 9-A - Prospetti
- n° 9-B - Comune Grumello del Monte - Presa atto DIA n° 32-2005 - 19.04.2005
- n° 10 - Richiesta abitabilità - 15.06.2005 prot. n° 5083
- n° 11 - Foto

Allegati comuni a tutti i lotti

A) - Certificato residenza-famiglia-stato civile - 01.03.2022

Brembate, 12.02.2024

L'Esperto alla stima
Arch. Calogero ROMANO

