

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 357/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Tullio Cantaluppi
Codice fiscale: CNTTLL64L06L400V
Partita IVA: 01750290163
Studio in: Via Roma 16 - 24040 Misano di Gera d'Adda
Telefono: 0363 340642
Email: geomcantaluppi@gmail.com
Pec: tullio.cantaluppi@geopec.it

Beni in **Vertova (BG)**
Località/Frazione
VIA SAN ROCCO 97

INDICE

Lotto: 001 - APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO con CANTINA e AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA.....	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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2024 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Tullio Cantaluppi

Data nomina: 06-08-2024

Data giuramento: 09-09-2024

Data sopralluogo: 29-08-2024

Cronologia operazioni peritali: 09-08-2024 richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune 29-08-2024 sopralluogo presso l'immobile pignorato 26-09-2024 evasione della richiesta di accesso agli atti

Beni in **Vertova (BG)**
VIA SAN ROCCO 97

Lotto: 001 - APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO con CANTINA e AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vertova (BG) CAP: 24029, VIA SAN ROCCO 97

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 190, subalterno 7, scheda catastale BG0535337 del 18/11/2011, indirizzo VIA SAN ROCCO 97, piano T/2, comune VERTOVA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,0, superficie 117,00, rendita € 361,52

Derivante da: Atto del 05/03/2012 Pubblico ufficiale Delfini Lavinia sede Bergamo (BG) Repertorio n. 22770

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 190, subalterno 8, indirizzo VIA S. ROCCO 97, piano T, comune VERTOVA, categoria C/6, classe 2, consistenza 25, superficie 26, rendita € 63,27

Derivante da: Atto del 05/03/2012 Pubblico Ufficiale Delfini Lavinia sede Bergamo (Bg) Repertorio 22770

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

I dati catastali acquisiti tramite visura catastale corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento. Con particolare riferimento allo svincolo all'area urbana Foglio 12 mappale 722 sub 702 oggetto di svincolo di ipoteca del 12/12/2014 ed oggetto poi di compravendita in pari data.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel Comune di Vertova, in una zona semicentrale a destinazione residenziale. Le aree limitrofe sono residenziali, con prevalenza di edifici plurifamiliari e palazzine destinate ad abitazione principale. Il bene in esame fa parte di una fabbricato prospiciente in lato Sud con la Via comunale denominata San Rocco, confinando poi sui restanti lati con le aree private di altrettanti edifici. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra, nel cui trovano collocazione 5 appartamenti e tre autorimesse. L'ingresso al fabbricato avviene dalla Via San Rocco al civico 97, e tramite un cortile comune si arriva al vano scala comune che porta alle cantine al piano terra ed ai vari appartamenti.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO e AUTORIMESSA**

Appartamento posto al piano secondo con annesso locale di deposito e autorimessa al Piano terra e quota parte di area cortilizia. Si trova all'interno di un fabbricato costituito da 5 appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è composta da un soggiorno e cucina a vista con accesso al balcone, disimpegno zona notte, bagno, due camere. Al piano terra all'interno del fabbricato è situato il locale deposito, l'autorimessa è

esterna ed adiacente al corpo di fabbrica principale. L'appartamento è in buono stato di conservazione e le finiture sono buone. Non necessita di alcun intervento di manutenzione.

Le dimensioni sono le seguenti: Soggiorno mq. 24,51 - Cucina mq. 18,36 - Disimpegno mq. 6,53 - Bagno mq. 8,54 - Camera mq. 11,93 - Camera mq. 16,30 - Cabina armadio mq. 4,85 - Balcone m. 8,41 - Cantina mq. 21,97 - Box mq. 22,42

Superficie complessiva di circa mq **217,50**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, non si evidenziano criticità.

Caratteristiche descrittive

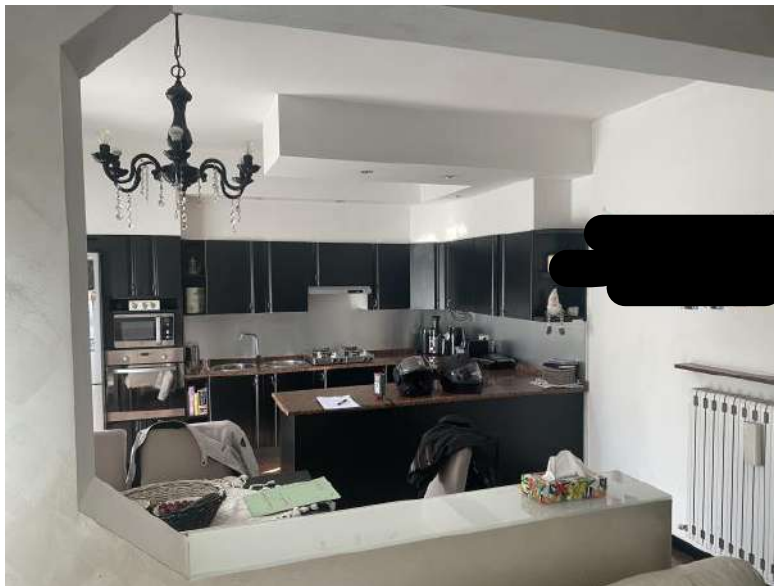
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime Note: Rifacimento della facciata eseguita nel 2022
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo condizioni: buone Note: nella zona giorno

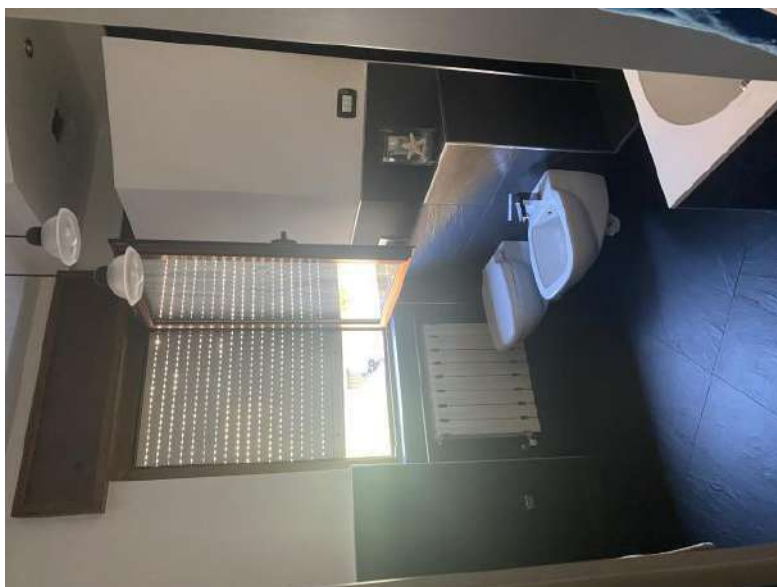
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone Note: nelle camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Note: nel bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Note: nel locale deposito
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: nell'autorimessa
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità non reperita
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	OTTIMO
<i>Potenza nominale</i>	24 KW
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità non reperita
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	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: C.E. 421 del 14/05/1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RIFACIMENTO TETTO, SCALE E COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/01/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 14/05/1982 al n. di prot. 421

Abitabilità/agibilità in data 27/09/1983 al n. di prot. 539

NOTE: L'abitabilità è riferita al solo Appartamento ubicato al TERZO Piano.

Numero pratica: DIA 27.2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: NUOVA RECINZIONE, POSA AUTOBLOCCANTI DEL PIAZZALE E TINTEGGIATURA FACCIATA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/04/2001 al n. di prot. 3334

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vertova (BG) CAP: 24029, VIA SAN ROCCO 97

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI e PRESENZA DI DUE UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO invece DELL'UNICA UNITA' IMM.RE PRESENTE NELLA C.E.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: AL PIANO SECONDO FORMAZIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI IN FORZA DI UNA - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Oneri di regolarizzazione	
OBLAZIONE	€ 1.032,00
Spese tecniche	€ 2.000,00
Totale oneri: € 3.032,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La documentazione edilizia di riferimento è la C.E. 421/1982 del 14/05/1982. Al Piano secondo è stato autorizzato un unico appartamento, mediante la demolizione di una scala interna e la formazione di un nuovo vano scala di collegamento. Le difformità riscontrate sono: la presenza al Piano secondo di due appartamenti tra cui il nostro, la diversa distribuzione degli spazi interni. Non vi è stato aumento di cubatura e le modifiche sono all'interno della sagoma dell'edificio esistente. L'autorimessa risulta conforme. Il locale di deposito al Piano Terra risulta difforme per la presenza di 4 porte interne che sono in realtà chiuse, difformità sanabile all'interno della stessa pratica dell'appartamento.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vertova (BG) CAP: 24029, VIA SAN ROCCO 97

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 1 del 26 Aprile 2024
Ambito:	RESIDENZIALE ESISTENTE R2
Norme tecniche di attuazione:	49. Zone R2, R3: residenziali esistenti Il piano classifica le aree già edificate di recente formazione con destinazione residenziale nelle se-

	guenti zone: - R2: residenziale esistenti - R3: residenziale esistenti di versante. In tali aree tutti i volumi esistenti, compresi i fabbricati accessori, legittimamente assentiti sono confermati e possono assumere la destinazione residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti, nei limiti dei parametri edificatori di zona, tutti gli interventi inclusi l'ampliamento, il sopralzo, l'accorpamento di fabbricati anche accessori, la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In alternativa all'applicazione dei parametri di zona è ammessa, anche per i fabbricati accessori, la conferma della STOT, della SCOP e dell'altezza esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) anche se superiori ai parametri edificatori di zona. In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta. Nella zona R2 e R3 le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di m 0,50 rispetto all'altezza esistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	12,00 mt
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: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vertova (BG) CAP: 24029, VIA SAN ROCCO 97

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/09/1990 al 05/03/2012. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/03/2006 al 08/09/1990. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di 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:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 239462000.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e 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: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , VIA SAN ROCCO 97

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:** APE SCADUTO IL 16/01/2022 PER DECORRENZA DEI 10 ANNI**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	8,00	0,30	2,40
LOCALE DI DEPOSITO	sup lorda di pavimento	22,00	0,50	11,00
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	23,50	0,70	16,45
cortile	sup lorda di pavimento	58,00	0,10	5,80
		217,50		141,65

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

Note: L'immobile è occupato [REDACTED]

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di VERTOVA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: F.I.M.A. BERGAMO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000,00 €/mq appartamenti dai 5 vai 20 anni
13.500,00 €. cad. per i box;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del mercato immobiliare
950,00 €/mq appartamenti
640,00 €/mq per i box.

12.3 Valutazione corpi:

**APPARTAMENTO e AUTORIMESSA. Abitazione di tipo economico [A3]
Vertova (BG), VIA SAN ROCCO 97**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	106,00	€ 1.000,00	€ 106.000,00
BALCONE	2,40	€ 1.000,00	€ 2.400,00
LOCALE DI DEPOSITO	11,00	€ 1.000,00	€ 11.000,00
AUTORIMESSA	16,45	€ 1.000,00	€ 16.450,00
cortile	5,80	€ 1.000,00	€ 5.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.650,00
Valore corpo			€ 141.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 141.650,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 141.650,00
------------------------------------	--------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO e AUTORIMESSA	Abitazione di tipo economico [A3]	141,65	€ 141.650,00	€ 141.650,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.032,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 138.618,00

Valore diritto e quota € 138.618,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 138.618,00

12.6 Regime fiscale della vendita

la vendita non è soggetta all'applicazione dell'IVA.

18-11-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Tullio Cantaluppi