

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 589/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B
Partita IVA: 02982610160
Studio in: Via Sant'Orsola, 23 - 24122 Bergamo
Email: fmeloni@terraria.com
Pec: federica.meloni@archiworldpec.it

Beni in **Sant'Omobono Terme**
Località/Frazione
VIA ALLE FONTI, 33

INDICE

Lotto: 1 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-06-2025 alle 10.00
Creditore Procedente:
Esecutato:
Creditore Intervenuto:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Data nomina: 11-01-2025
Data giuramento: 17-01-2025
Data sopralluogo: 06-03-2025

Beni in **Sant'Omobono Terme**
VIA ALLE FONTI, 33

Lotto: 1 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ALLE FONTI, 33

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di: Proprietà 1/1,

foglio 4, particella 593, subalterno 725,

scheda catastale 06/02/1979, prot. n. 91, indirizzo VIALE ALLE FONTI, piano T-3, comune SANT'OMOBONO TERME (M333A) (BG), categoria A/3c), classe 2, consistenza 3,5, superficie 60 m2 Totale escluse aree scoperte: 58 m2, rendita € 180,76

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/02/2014 in atti dal 30/10/2015 L.R. 30/01/2014 N.2 BURL N.6 DEL 03/02/2014 proveniente dal comune di Sant'Omobono Imagna I349; trasferito al comune di Sant'Omobono Terme sezione So M333A. (n. 19/2015)

- VARIAZIONE del 04/09/2019 Pratica n. BG0097517 in atti dal 04/09/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 25993.1/2019)

Nota: La scheda castale disponibile è quella originaria che è conforme allo stato di fatto.

Confini:

Piano terzo: a nord e a sud parti comuni, a nord altro appartamento.

Piano sottostrada: su due lati altre cantine sul lato inclinato corridoio comune, su altro lato parti comuni.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: passeggiate.

Attrazioni storiche: Santuario Madonna della Cornabusa.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene è un appartamento all'interno di un complesso edilizio costruito su un terreno in pendenza posto tra il Torrente Pettola e la strada denominata via Alle Fonti appena fuori del centro edificato di Selino Basso.

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: terzo e ultimo

L'edificio è stato costruito nel: 1977-1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33;

L'edificio è composto da una porzione di 3piani fuori terra e una da 4 piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni normali, esternamente non sembra ci siano problemi particolari di manutenzione ma solo situazioni legate alla normale usura data dagli anni del fabbricato.

Varie

Il bene è un appartamento al terzo e ultimo piano di un condominio della fine degli anni '70 realizzato lungo viale alle Fonti appena fuori dal centro abitato di Selino Basso. Il lotto su cui sorge il fabbricato è in pendenza ed è delimitato a nord dalla strada e a sud dal Torrente Pettola. Sulla strada comunale c'è il cancello pedonale e carrabile, che con una rampa molto in pendenza porta al piano terra del fabbricato, posto ad un livello sotto strada. L'edificio non è dotato di ascensore e ha più di un vano scala, ripiegandosi su se stesso crea una corte interna per cui il piano terra ha un passaggio carrabile per accedere alle autorimesse che si trovano al piano terra accessibili da questo cortile interno. Il vano scala oggetto di interesse è a lato di questo passaggio ed è protetto dalle intemperie grazie all'edificio soprastante.

L'appartamento oggetto di perizia è costituito da una zona giorno con angolo cottura e balcone, un bagno, una camera e sempre in quota un zona sottotetto, mentre al piano terra c'è una cantina. L'appartamento confina con la porzione di fabbricato più bassa è per questo che con una porta può accedere direttamente e sfruttare una porzione di sottotetto che non ha le altezze per essere abitabile.

Internamente l'appartamento e la cantina mostrano evidenti segni di sfondellamento del soffitto. E' necessaria una verifica strutturale di tutti i soffitti per accertarne lo stato e il tipo di interventi necessari per il consolidamento.

La zona giorno è stata suddivisa con degli elementi d'arredo per creare di fronte alla porta d'ingresso l'effetto di un ingresso/disimpegno. Questo effetto è sottolineato dalla decorazione sul soffitto. Un arco segna l'ingresso nella zona giorno vera e propria che con una portafinestra ed un balcone si affaccia ad est, sul cortile interno del condominio. La vista è libera. Anche sul balcone sarebbe opportuno fare una verifica strutturale. Sul terrazzo c'è la caldaia.

La zona giorno ha una parete piastrellata e attrezzata ad angolo cottura. Sul lato opposto all'arco, dal disimpegno, si accede alla camera che si affaccia con una finestra ad ovest. Questa camera è caratterizzata dalla presenza di un camino in muratura. Subito dopo la zona giorno c'è il bagno stretto e lungo.

Il bagno è finestrato e si affaccia ad est; è arredato con sanitari verso la finestra, doccia centrale con parete in muratura sul lato destro dove si posiziona il lavandino. Il sottotetto è accessibile da una porta posta di fronte alla porta d'ingresso. Questo locale è stato totalmente rivestito di perline ed ha un lucernario.

I serramenti e le persiane dell'unità immobiliare sono in legno con doppio vetro, ma sono in cattivo stato di manutenzione. In generale l'appartamento in cui si vede una certa attenzione nelle finiture scelte all'epoca in cui era abitato, mostra uno stato di totale abbandono e di deperimento dovuto alla mancanza di manutenzione.

La cantina al piano terra è finestrata e piastrellata sulle pareti. C'è un boiler. Ha il soffitto sfondellato. Per accedere all'appartamento è stato necessario danneggiare la porta blindata esistente.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	non si sa se è funzionante
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con radiatori
Note	non si sa se è funzionante



Prospetto e ingresso



Prospetto interno



Zona giorno



Camera



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Licenza di Costruzione 625/77

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/09/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 27/02/0077 al n. di prot. 1108

Abitabilità/agibilità in data 29/06/1979 al n. di prot. 2213/1978

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ALLE FONTI, 33

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata realizzata una porta che collega direttamente l'appartamento con la zona sottotetto limitrofa.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia

Il locale sottotetto non è abitabile.

Oneri di regolarizzazione	
pratica edilizia	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ALLE FONTI, 33

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n°3 del 11/03/2019

Zona omogenea:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA - B2
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 3.5 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA - B2</p> <p>Questi ambiti sono caratterizzati da un tessuto edilizio consolidato con prevalente edificazione semi intensiva. In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti inedificati, l'ampliamento, il sopralzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione. In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire conservando la volumetria preesistente.</p> <p>Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti:</p> <p>Densità fondiaria if: mc./mq. 1,30</p> <p>Altezza max: m. 8,50</p> <p>E' altresì ammesso il raggiungimento di un indice massimo superiore fino al limite di 1,50 mc./mq. previa realizzazione convenzionata di interventi finalizzati al potenziamento infrastrutturale e dei servizi dell'ambito di intervento o, in alternativa previo acquisto dei relativi diritti edificatori dal comune o da soggetti che li detengono ai sensi di quanto disposto dalle presenti norme e da quelle del Piano dei Servizi.</p> <p>Incentivazioni urbanistiche: IU1 – In cartografia di piano con apposito cartiglio IU1 è individuato un comparto in via Tezza in cui è ammesso un incremento volumetrico predeterminato di mq. 250 di Slp (una tantum), per la ristrutturazione con sopralzo dell'edificio esistente. Questa possibilità non è cumulabile con altre ammesse dal PGT.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ALLE FONTI, 33

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Pannone, in data 08/10/1987, ai nn. 45179/1669; trascritto a , in data 17/10/1987, ai nn. 27303/18074.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di _____ ; Derivante da:
 IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73; A rogito di Tributi in data 02/11/2005 ai nn. 73/7360 in data 14/11/2005 ai nn. 72471/16667; Importo ipoteca: € 24.684,20; Importo capitale: € 12.342,10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ ; A rogito di Tribunale di Firenze in data 24/11/2006 ai nn. 6315 in data 15/12/2006 ai nn. 81290/19709; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 29.890,21.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 25/11/2024 ai nn. 8320 iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2024 ai nn. 68017/49319.

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 economico [A3] sito in Sant'Omobono Terme, VIA ALLE FONTI, 33

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 502,51.

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: 6024,36.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):

Nell'atto del 1987 è specificato quanto segue:

22,22 millesimi sugli enti comuni

39,41 millesimi sulla manutenzione

40,99 millesimi per riscaldamento e altro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento con balcone e cantina	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
		60,00		60,00

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.

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: 2/2024

Zona: B1/Centrale/CENTRO SANT'OMOBONO TERME

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Sant'Omobono Terme;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del mercato immobiliare OMI
Consultazione valori immobiliari dichiarati
Dati mercato immobiliare
Borsino immobiliare
Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Sant'Omobono Terme, VIA ALLE FONTI, 33

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con balcone e cantina	60,00	€ 700,00	€ 42.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.000,00
sfondellamento soffitto e danni presenti detrazione del 12.00%			€ -5.040,00
Valore Finale			€ 36.960,00
Valore corpo			€ 36.960,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.960,00

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 di tipo economico [A3]	60,00	€ 36.960,00	€ 36.960,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 35.960,00

Valore diritto e quota € 35.960,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.960,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Il bene è stato costruito o ristrutturato più di 5 anni fa"

05-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Federica Meloni