

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 455/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana
Codice fiscale: FMNLRT60P03A794N
Studio in: Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo
Telefono: 035 4124046
Email: arch.a.fiumana@awn.it
Pec: alberto.fiumana@archiworldpec.it

Beni in **Parre (BG)**
Via Sottocorna n. 1

INDICE

Lotto: 001 - 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	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	9
Corpo:	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima	10
Fonti d'informazione	10
Valutazione corpi	11
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto	11
Regime fiscale della vendita	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-02-2025 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana

Data nomina: 19-10-2024

Data giuramento: 23-10-2024

Data sopralluogo: 13-11-2024

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 13/11/2024, ore 11:30, alla presenza dello scrivente esperto stimatore, del Custode Giudiziario, avv. Lorenzo Bertino, è stato svolto il primo sopralluogo presso i beni pignorati.

Beni in **Parre (BG)**
Via Sottocorna n. 1

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Parre (BG), Via Sottocorna n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS, proprietà per quota di 1/1;

- foglio 28, **particella 1128, subalterno 16**, scheda catastale n. 706 del 18/01/1991, indirizzo via Sottocorna n. 1, piano 2, comune Parre (Codice: G346), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie Totale: 36 mq. Totale escluse aree scoperte: 34 mq, rendita € Euro 61,97

Confini: - Confini dell'appartamento al piano secondo da nord in senso orario: - Prospetto su via pubblica detta via Sottocorna, vano scala comune, altra unità immobiliare, prospetto su altra unità immobiliare di cui al mapp. 2563.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicato 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: residenziali

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al corpo **A**

Appartamento monolocale posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un complesso immobiliare di civile abitazione di tipo plurifamiliare denominato “Condominio Paggi”, elevantesi a tre piani fuori terra, più piano mansardato e piano seminterrato, costituito da un unico locale ad uso ingresso-soggiorno-letto-angolo cottura, un bagno cieco ricavato nel sottoscala e antibagno.

Di pertinenza dell'appartamento esiste un terrazzo, avente superficie complessiva di circa mq. 5,75.

L'accesso all'appartamento avviene, tramite ingresso pedonale condominiale, dalla pubblica via Sottocorna e da scala comune interna.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 35,00.

Superficie complessiva di circa mq **40,75**

E' posto al piano: secondo (terzo fuori terra)

L'edificio è stato costruito: in epoca remota anteriore al 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989 e nel 2024/2025

ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in mediocri condizioni generali, con elementi costruttivi, finiture ed impianti in scarso stato di conservazione.

Sono presenti alcune macchie da percolamenti umidi, asciutte al momento del sopralluogo, nonché macchie dovute a condensa, in prossimità della parete perimetrale ad ovest.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a e muratura condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: pietra ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: Solaio misto in latero-cemento e/o in ferro e volte/tavelloni condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta doppia o singola a battente con vetro-camera materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e/o con specchiature in vetro

	condizioni: mediocre
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: in corso di ristrutturazione/realizzazione Note: E' in corso intervento di riqualificazione energetica con realizzazione di isolamento termico esterno a "cappotto".
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura e/o legno e/o cartongesso condizioni: mediocri
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: di sicurezza rivestito in legno accessori: porta di ingresso blindata condizioni: mediocri
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: mediocri
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: mediocre conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia e/o a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro e/o rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame e/o acciaio diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: mediocri - conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Inattivo
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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: 1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 06/03/1989 al n. di prot. 2885 - n. 41/88 Registro Costruzioni

NOTE: Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, presumibilmente all'inizio del XX secolo.

Numero pratica: 2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla C.E. n. 41/88

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/08/1989 al n. di prot. 1668 - n. 41/88 Registro Costruzioni

Autorizzazione di Abitabilità in data 03/11/2000 al n. di prot. 7632

Numero pratica: 3

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus - CILAS

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: riqualificazione energetica

Presentazione in data 26/11/2022 al n. di prot. 8795 - CILAS n. 166/2022

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Appartamento [A] sito in Parre (BG), Via Sottocorna n. 1**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto della documentazione depositata agli atti del Comune di Parre con lo stato di fatto dei luoghi, sono emerse difformità nella suddivisione interna dell'appartamento-monolocale di cui alla particella 1128 sub. 16.

In particolare le difformità accertate consistono nella realizzazione di una parete divisoria interna al monolocale e dividente lo stesso in due parti, nonché nella rimozione delle pareti costituenti l'antibagno.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori - CIL - per ripristino dello stato di progetto originariamente autorizzato, mediante rimozione della parete divisoria e ripristino delle pareti dell'antibagno.

Descrizione delle opere da aggiornare: - Demolizione della parete divisoria interna al monolocale e nuova costruzione delle pareti dell'antibagno.

Oneri di regolarizzazione	
- Spese tecniche	€ 500,00
- Opere di muratura per demolizioni e ripristino mura-ture/serramenti/impianti	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Parre (BG), Via Sottocorna n. 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 24 del 09/08/2012
Zona omogenea:	Ambito del tessuto consolidato "TC/B2" (art. 31 N.T.A. del Piano delle Regole)
Norme tecniche di attuazione:	Detti ambiti comprendono le porzioni di territorio di ampliamento dei nuclei urbani, con edificazioni compatte, in genere per singoli edifici/lotti. - Destinazioni: Residenziale, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. - Modalità di intervento: Permesso di Costruire o SCIA. Per gli aspetti di dettaglio si rimanda all'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole, di cui all'allegato n. 5 alla presente relazione.
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:	If = 1,3 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 35%
Altezza massima ammessa:	H = m.9,50
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 [A] sito in Parre (BG), Via Sottocorna n. 1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

OMISSIS

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

Appartamento [A] sito in, Via Sottocorna n. 1

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile:

- già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

- già deliberate e già scadute al momento della perizia:

- Riqualificazione Energetica "Zona Completa scontata": 4.947,00 €

- Riqualificazione Energetica "Zona Copertura scontata": 1.457,35 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 7.126,02.

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Appartamento al piano secondo	sup reale lorda	35,00	1,00	35,00
- Terrazzo	sup reale lorda	5,75	0,33	1,90
		40,75		36,90

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 terrazzi.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento di cui al mapp. 1128 sub. 16, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali e dimensionali, non risulta divisibile.

Pertanto l'appartamento costituisce un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (scale e disimpegno, impianti comuni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Ciò considerato, la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa e pertanto sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta libero, la vetustà dell'immobile, costruito in epoca remota anteriore al 01/09/1967 e oggetto di ristrutturazione nell'anno 1989, nonché oggetto di riqualificazione energetica negli anni 2024/2025, la sua ubicazione, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico costruttive quali orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, ecc. nonché lo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato scarso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Parre;

Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:

A. Appartamento [A]

Parre (BG), Via Sottocorna n. 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Appartamento al piano secondo	35,00	€ 1.100,00	€ 38.500,00
- Terrazzo	1,90	€ 1.100,00	€ 2.090,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.590,00
Valore corpo			€ 40.590,00
Valore complessivo intero			€ 40.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.590,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento [A]	36,90	€ 40.590,00	€ 40.590,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.059,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 34.031,00

Valore diritto e quota € 34.031,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento: **€ 34.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro.

Allegati

Lotto 1: Appartamento in Parre (BG): mapp. 1128 sub. 16.

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;

- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale mapp. 1128, prot. T148444 del 24/10/2024;

- Allegato N. 3: Scheda planimetrica catastale Appartamento prot. 706 del 18/01/1991;

- Allegato N. 4: OMISSIS
- Allegato N. 5: Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole - art. 31 delle N.T.A.;
- Allegato N. 6: OMISSIS.

10-01-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Fiumana