

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 314/2025

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario
Codice fiscale: MCCRCR68C28I138N
Partita IVA: 13236570159
Studio in: via Bach 5 - 24129 Bergamo
Telefono: 0354517038
Fax: 3283343423
Email: studio.maccario@tiscali.it
Pec: riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu

Beni in **Paladina (BG)**
Via Piave,8

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A	4
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A	Errore. Il segnalibro non è definito.
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: A	9
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	10
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Creditore Procedente: SIENA NPL 2018 s.r.l.

Esecutato: Eliass Sabani (SBNLSS84B25Z330S)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 31-07-2025

Data giuramento: 12-09-2025

Data sopralluogo: 22-10-2025

Beni in **Paladina (BG)**
Via Piave n°8

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Piave,8 a Paladina (BG)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sez. Urb. PA, foglio 2, particella 347, subalterno 2, scheda catastale BG0013276 del 20/01/2012, indirizzo Via Piave,8, scala /, piano T-2-3-, comune Paladina (BG), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 77 mq (77 mq escluso aree scoperte), rendita € 175,00

Derivante da: Variazione del 20/01/2012 Pratica n. BG0013276 in atti dal 20/01/2012 Esatta rappresentazione grafica (n. 1519.1/2012).

Confini: da Sud-Ovest in senso orario:

- al piano terra: prospetto su via Piave, alloggio di terzi, prospetto su terreno di cui al mapp. 575, vano scala;
- al piano secondo: prospetto su via Piave, alloggio di terzi, prospetto su terreno di cui al mapp. 575, vano scala;
- al piano terzo (sottotetto): prospetto su via Piave, alloggio di terzi, prospetto su terreno di cui al mapp. 575, vano scala;

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 e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (0,35 Km , 1 min), Chiesa parrocchiale (0,35 Km , 1 min), Scuola dell'infanzia (0,35 Km , 1 min), Scuola primaria (0,65 Km , 2 min), Scuola secondaria di I grado (0,9 Km , 2 min), Farmacia (0,55 Km , 1 min), Ospedale (Ponte S. Pietro) (6,5 Km , 10 min), Ufficio postale (0,5 Km , 1 min), Supermercato (0,4 Km , 1 min)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Ponte S. Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: Pista ciclopedonale della Val Brembana.

Attrazioni storiche: Chiesa S. Alessandro (IX sec.), Santuario di Sombreno (X sec.), , Villa Agliardi.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) (14,8 Km, 20 min), Autostrada A4 casello di Dalmine (12,2 Km, 16 min), Stazione ferroviaria di Verdello-Dalmine (6,3 Km, 12 min), SS 470 Dir della val Brembana (0,7 Km, 2 min), Autobus (fermata via Trento) linee 8, 9, 10, P (0,65 Km, 2 min).

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

L'alloggio si sviluppa su tre livelli:

- al piano terra: è presente il locale soggiorno con angolo cottura e bagno;
- al piano secondo: raggiungibile con scala comune n° 2 camere di cui la prima passante a servizio della seconda;
- al piano terzo (sottotetto): raggiungibile con scala comune, locale sottotetto.

Superficie complessiva di circa mq **126,24**

E' posto ai piani: terra, secondo e terzo (sottotetto)

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. al piano terra 2,50 mt circa, al secondo piano 2,40 mt circa ed al terzo (sottotetto) secondo l'andamento della falda.

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: scarso

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
<i>Fondazioni</i>	tipologia: muri controterra materiale: pietra condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: pietra ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti Note: la rampa finale in legno tra 2° piano e sottotetto è precaria, poiché a causa di una perdita dal tetto un gradino è marcio.
<i>Solai</i>	tipologia: legno condizioni: scarse
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: sufficienti
<i>Travi</i>	materiale: legno condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pesime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Muratura di pietrame/laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti ubicazione: bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in graniiglia di marmo condizioni: scarse ubicazione: cucina, soggiorno e camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti ubicazione: sottotetto
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco condizioni: scarse ubicazione: cucina soggiorno
<i>Plafoni</i>	materiale: controsfitto in quadrotti rimovibili condizioni: da demolire ubicazione: camere
<i>Plafoni</i>	materiale: travi in legno a vista condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti ubicazione: cucina soggiorno

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse ubicazione: camere
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: esterna rivestimento: pietra condizioni: sufficienti ubicazione: dal piano terra a piano secondo
<i>Scale</i>	posizione: esterna rivestimento: legno condizioni: pesse ubicazione: dal piano secondo al sottotetto
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: pesse conformità: da collaudare
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: non rilevabile ispezionabilità : impossibile condizioni: scarse conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si ipotizza nel 2012
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paladina non sono state rinvenute pratiche edilizie.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Piave,8 a Paladina (BG)**

Presso il catasto è stata acquisita la precedente scheda catastale del 09/03/1956 (vedasi all. 04) dalla quale risulta che il bagno era già presente, seppur con dimensioni dimezzate e poiché il fabbricato risulta chiaramente edificato in epoca remota si ipotizza che debba considerarsi "regolare" da un punto di vista edilizio.

Per quanto riguarda la porzione di bagno non indicata nella precedente scheda la sua regolarità o meno dipende dalla data di realizzazione, allo stato non accertabile.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Piave,8 a Paladina (BG)

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n°10 del 20/03/2023, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n° 35 del 30/08/2023
Norme tecniche di attuazione:	Sistema insediativo – R3 Fabbricati plurialloggio prevalentemente monofamiliari isolate

40.1 La scarpata posta tra l'abitato di Paladina e le Ghiaie è l'ambito E3.

40.2 In questi ambienti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività:

- interventi di tutela e di messa in sicurezza dai rischi geologici, come previsti dagli elaborati specifici;
- tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna;
- regimazione e pulizia del canale;
- sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo;
- formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati.

40.3 Per questi ambienti è possibile anche la loro trasformazione in terrazzamenti, sia a fini di coltivazione agricola sia a fini di fruibilità ricreativa. Tali interventi, per la loro particolare delicatezza sono subordinati ad un piano attuativo che ne codifichi preventivamente le modalità in rispondenza ai requisiti delle buone pratiche di ingegneria ambientale.

CAPO III - INTERVENTI SU MANUFATTI ESISTENTI

41. Regole generali

41.1 Le tavole e la Normativa del PTCP definiscono i caratteri identificativi e gli elementi di criticità sui manufatti esistenti.

41.2 Gli indirizzi di tutela per gli interventi sono:

- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- la tutela dei caratteri tipologici, costruttivi e materiali degli edifici, se di antica fondazione;
- la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti secondari, formalmente e/o visivamente collegati al manufatto principale, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, come pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.;
- la tutela e la valorizzazione di tutte le pertinenze, come costruzioni accessorie e di servizio, rustici e spazi scoperti;
- la conservazione e la ricostruzione del paesaggio dei nuclei e la valorizzazione dei caratteri originari degli insediamenti;
- l'utilizzo agricolo delle strutture esistenti anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente;
- la verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico) per gli eventuali ampliamenti;
- la ammissibilità di interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica (solo se compatibile con l'ambiente e con le norme Asl) e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti;
- il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali con essenze assonanti al carattere dei luoghi;
- la valutazione della compatibilità paesistica di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi.

41.3 Gli interventi devono ottemperare alle normative Asl, alla Disciplina paesistica del PdR e, per quanto applicabili, ai disposti della Normativa del PTR.

41.4 Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005.

41.5 Il recupero di vani e locali seminterrati di cui alla L.R. 7/2017, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della medesima legge, per salvaguardare le caratteristiche di corretta fruibilità del paesaggio urbano e per tutela igienico sanitaria è escluso per le unità immobiliari il cui affaccio esterno dista meno di 3 metri dallo spazio pubblico o da strada non di uso privato esclusivo del fabbricato cui appartiene. Per ragioni di rischio idrogeologico sono parimenti escluse le aree ricadenti nelle fasce A, B, C del Piano di Assetto Idrogeologico e le aree poste a distanza inferiore di 10 metri dal vincolo di polizia idraulica di cui alla tav. 3 dell'allegato studio geologico.

42. Edifici per la residenza dell'agricoltore, attrezzature e infrastrutture produttive agricole

42.1 Gli interventi sugli edifici per la residenza dell'agricoltore e sulle attrezzature e infrastrutture produttive agricole sono ammessi

solo per gli aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/2005 fino al raggiungimento dei parametri della L.R. 12/2005 e sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005 subordinatamente alle seguenti condizioni:

- in base alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli;
- subordinatamente a PGA, quando l'ampliamento supera il 20% della SIp alla data di adozione del PGT.

43. Edifici non legati all'attività agricola

43.1 Per i manufatti esistenti non legati all'attività agricola sono ammessi anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della LR

12/2005 gli interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 anche con aumento del 20% della SIp, purché nel rispetto degli obbiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio agricolo.

Ad esclusione della manutenzione, gli interventi sono subordinati a:

- operazioni di qualificazione morfologica dell'edificio;
- operazioni di qualificazione ambientale dell'area di pertinenza;
- eliminazione dei fenomeni di degrado;
- preventivo trasferimento degli accessori nei corpi di fabbrica degli edifici o in locali interrati, qualora l'edificio non consenta l'inglobamento;
- verifica dell'accessibilità e della dotazione dei Servizi Primari.

43.2 Sull'area perimetrata e contrassegnata con il numero 3 è ammesso l'aumento del 30% della SIp.

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica trattandosi di edificio esistente.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Piave,8 a Paladina (BG)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Piave,8 a Paladina (BG)

Non risulta una gestione condominiale

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: solo al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: /

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio p. terra	sup lorda di pavimento	28,08	1,00	28,08
Alloggio p. secondo	sup lorda di pavimento	49,08	1,00	49,08
Sottotetto	sup lorda di pavimento	49,08	0,25	12,27
		126,24		89,43

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: I Sem. 2025

Zona: Paladina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 990

Valore di mercato max (€/mq): 1200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile può essere comodamente diviso, poiché presenta due accessi indipendenti che si affacciano sulla scala: uno al piano terra (eventuale monolocale) ed uno al second piano (nel quale dovrebbero essere realizzati tutti gli impianti)

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 del bene con il suo 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 (imp. esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.). La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò 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 dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona relativamente centrale, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato pessimo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Paladina, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito ed on-line, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Piave,8 a Paladina (BG)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio p. terra	28,08	€ 500,00	€ 14.040,00
Alloggio p. secondo	49,08	€ 500,00	€ 24.540,00
Sottotetto	12,27	€ 500,00	€ 6.135,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.715,00
Valore Finale			€ 44.715,00
Valore corpo			€ 44.715,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.715,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.715,00

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 popolare [A4]	89,35	€ 44.675,00	€ 44.715,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita	€ 6.707,25
---	------------

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 38.007,75
-------------------------------	-------------

Valore diritto e quota	€ 38.007,75
------------------------	-------------

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.007,75
---	--------------------

08-11-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Maccario

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Estratto mappa particella 347

All. 3 - Scheda catastale alloggio particella 347 sub. 2

All. 4 - Scheda catastale alloggio particella 347 sub. 2 del 1956.