



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 244/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza
Codice fiscale: MZZLCU58R06A794Z
Studio in: Via San Pietro 35 - 24022 Alzano Lombardo
Telefono: 035-657826
Email: info@studiomazzald.it
Pec: lucio.mazza@archiworldpec.it



Beni in Curno (BG)
Località/Frazione
Via Abruzzi, 5

INDICE

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2024 alle 11,00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza

Data nomina: 22-06-2024

Data giuramento: 25-06-2024

Cronologia operazioni peritali: - 8/7/2024 sopralluogo con esito negativo per assenza esecutato; - 2/8/2024 accesso forzoso custode; - 26/8/2024 sopralluogo con verifica unità immobiliare.

Beni in Curno (BG)
Via Abruzzi, 5

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

sito in Via Abruzzi, 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -

foglio 1, particella 1301, subalterno 9, scheda catastale SI, indirizzo Via Abruzzi, 5, piano S1-2, comune CURNO, categoria A/3, classe 3, consistenza VANI 6,5, superficie 110 MQ, rendita € Euro 587,47

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

Corrispondenti

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

sito in Via Abruzzi, 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1, particella 1301, subalterno 20, scheda catastale SI, indirizzo Via Abruzzi, 5, comune CURNO, categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq., superficie 17 mq., rendita € Euro 36,88

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

Corrispondenti

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **APPARTAMENTO**

L'immobile è parte integrante del condominio denominato "SAN GAETANO - C" edificato con strutture a telaio in c.a.; tamponamenti a cassa vuota in laterizio; la copertura del tetto a falde è in coppi. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, posta al piano secondo avviene tramite scala comune. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere da letto, un bagno, una lavanderia completi di sanitari e un balcone. I pavimenti sono in legno; il pavimento e rivestimento del bagno sono in mono-cottura smaltata. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro-camera protetti da Tapparelle in plastica. Le porte interne in legno smaltato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale posto all'ingresso. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con elementi radianti in ghisa muniti di valvole termostatiche e contacalorie. I locali presentano pareti intonacate al civile tinteggiate con idropittura. Al piano interrato locale cantina. Nel locale adibito a lavanderia vi è presenza di muffa sul soffitto causata da infiltrazioni d'acqua proveniente dal solaio sottotetto sovrastante.

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato

Descrizione: di cui al corpo **AUTORIMESSA**

Autorimessa con accesso dal cortile interno comune. E' munita di porta a due battenti in lamiera verniciata e la pavimentazione è in battuto di cemento.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

sito in **Via Abruzzi, 5**

Numero pratica: 662/1968 - 835/1969 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: NOVA COSTRUZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/01/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 22/05/1968 al n. di prot. 366

Abitabilità/agibilità in data 02/07/1970 al n. di prot. 835/662

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

sito in **Via Abruzzi, 5**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare presenta modifiche di partizioni interne (vedasi all.to 2/A1) realizzate in difformità alla concessione edilizia e pertanto dovrà essere oggetto di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Redazione Pratica Edilizia in Sanatoria	€ 2.500,00
Sanzione	€ 1.000,00
Totale oneri:	€ 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il comune di Curno, a seguito di richiesta di "Accesso agli Atti" ha inoltrato allo scrivente tramite internet, pratiche edilizie presenti nell'archivio comunale e relative al fabbricato in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva. Tra queste non risulta presente alcun titolo abilitativo per le opere di ristrutturazione dell'appartamento di cui al sub 9 ed indicate nelle difformità evidenziate nell'allegato 2/A1 che ha ridefinito completamente la disposizione dei locali rispetto a quella originaria.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

sito in **Via Abruzzi, 5**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

sito in **Via Abruzzi, 5**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Residenziale esistente

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

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**sito in Via Abruzzi, 5**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Residenziale esistente

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****sito in Via Abruzzi, 5**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 'unità immobiliare presenta modifiche di partizioni interne (vedasi all.to 2/A1) e pertanto dovrà essere oggetto di Pratica di Aggiornamento Catastale per variazione a seguito di Sanatoria edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica Catastale Docfa

Oneri di regolarizzazione	
Pratica Docfa per Variazione	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**sito in Via Abruzzi, 5**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/02/1996.** In forza di ..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/02/1996 al 17/07/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/07/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 304.500,00; Importo capitale: € 203.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 03/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/06/2024 ai nn. OMISSIS.

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

sito in Curno (BG), Via Abruzzi, 5

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

sito in Curno (BG), Via Abruzzi, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1500,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 16.301,00.. Da rendiconto amministratore.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 105,69 millesimi (I millesimi indicati, come indicato nella documentazione messa a disposizione dall'amministrazione del condominio, comprendono anche l'autorimessa che per la quale non sono stati distinti).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

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: Nessuno

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

sito in Curno (BG), Via Abruzzi, 5

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 insolte alla data della perizia: Le spese insolte sono indicate nel bene "appartamento".

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi non definiti per l'autorimessa. Questi sono compresi in quelli indicati per l'appartamento.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

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: Nessuno



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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
Balcone	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
Cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,10	0,50
		119,00		108,47

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.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	0,00	0,00
		17,00		0,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO

sito in Curno (BG), Via Abruzzi, 5

Libero

Note: L'unità immobiliare risulta libero e non abitato da diversi anni.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

sito in Curno (BG), Via Abruzzi, 5

Libero**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

12.1 Criterio di stima:

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari comparabili tra loro. Attraverso la consultazione di fonti dirette, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori immobiliari, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - OMI
 - Casa & Terreni
 - Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo
 - Agenzie Immobiliari
 - Indagini di Mercato.

12.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO.****Curno (BG), Via Abruzzi, 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.960,45.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	105,00	€ 1.300,00	€ 136.500,00
Balcone	2,97	€ 1.300,00	€ 3.861,00
Cantina	0,50	€ 1.300,00	€ 650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.011,00
Manutenzione detrazione del 5.00%			€ -7.050,55
Valore corpo			€ 133.960,45
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.960,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.980,23

AUTORIMESSA.**Curno (BG), Via Abruzzi, 5**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 13.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	0,00	€ 13.000,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO		108,47	€ 133.960,45	€ 66.980,23
AUTORIMESSA		0,00	€ 13.000,00	€ 6.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 142.960,45

Valore diritto e quota

€ 71.480,23

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 142.960,45

Allegati

allegato 1: CARTOGRAFIA

allegato 2: ELABORATI GRAFICI

allegato 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

allegato 4: DOCUMENTAZIONE CATASTALE

03-10-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Lucio Mazza