



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 134/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria

Codice fiscale: SNTDRD68E22F839K

Studio in: Piazza Varsavia 7 - Bg 24128

Email: info@esdesign.it

Pec: info@pec.esdesign.it



Beni in **Albino (BG)**
Località/Frazione
via Giuseppe Mazzini, 118

INDICE

Lotto: 001 - Unità immobiliare in via G. Mazzini 118

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2024 alle 10:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria
Data nomina: 27-04-2024
Data giuramento: 03-05-2024
Data sopralluogo: 06-06-2024

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico lo scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- In data 06/06/2024 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel periodo successivo alla data di trascrizione del pignoramento, fino ad oggi;
 - in data 06/06/2024 ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito.
 - in data 29/07/2024 ha effettuato la richiesta telematica per l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Albino (Bg);
 - in data 09/09/2024 faceva istanza al G.E. di richiesta di proroga, autorizzata dal G.E.
 - in data 12/09/2024 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Albino (Bg);
- Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati ed i documenti reperiti, il sottoscritto redigeva la propria relazione di consulenza tecnica estimativa ed i relativi allegati.

Lotto: 001 - Unità immobiliare in via G. Mazzini 118

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Albino.

sito in via Giuseppe Mazzini, 118

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 27, particella 189, subalterno 20, indirizzo via Giuseppe Mazzini 118, piano T-1-2, comune Albino, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,0 vani, superficie 85 mq, rendita € 194,19

Derivante da: VARIAZIONE del 10/03/1993 in atti dal 24/07/1998 FUSIONE E DIVISIONE - L. 449/97 (n. 3538.1/1993) Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Confini: Da nord in senso orario: vano scala di accesso comune, Est: altra proprietà, Sud: libero su strada comunale Ovest: libero su altra proprietà

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata in zona centrale del Comune di Albino (BG), in zona residenziale, con aree a parcheggio scarse, e viabilità locale.

Caratteristiche zona: centrale 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.

Servizi offerti dalla zona: Municipio 400 m, Ufficio postale 470 m, Farmacia 200 m, Scuola dell'infanzia 350 m, Scuola primaria 300 m

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 400 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **A-Unità immobiliare nel Comune di Albino**

L'appartamento si trova all'interno di un palazzo storico, costruito prima del 1 settembre 1967, accessibile da un androne ed un cortile comune, composto da diversi appartamenti e posizionato in zona centrale, a traffico limitato, del Comune di Albino in via G. Mazzini.

L'accesso avviene attraverso un cortile ed un vano scala comune. L'immobile si trova al secondo piano ed è sprovvisto di ascensore.

L'unità immobiliare si distribuisce su un unico livello così composto:

Entrando si accede al soggiorno dal quale si accede alla cucina. Attraverso un piccolo disimpegno si accede al bagno e alla camera.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa 85,00 mq.

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: 2

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: La porzione di fabbricato che comprende l'appartamento oggetto della presente procedura si presenta in stato di completo abbandono.

A causa di questo motivo, l'appartamento si presenta in condizioni disastrose, anch'esso in stato di completo abbandono. Il soffitto in legno, presenta pericolosi rigonfiamenti dovuti presumibilmente alla presenza di acqua al piano superiore e una porzione di soffitto del soggiorno ha ceduto.

I soffitti delle altre camere presentano lo stesso degrado e sono a rischio di cedimento.

Tutto ciò è presumibilmente dovuto ad un crollo parziale del tetto di copertura che ha allagato l'appartamento soprastante, abbandonato anch'esso, e il peso, la presenza e la natura dell'acqua, in tale appartamento, sta provocando i suddetti cedimenti.

Per tali motivi non è stato possibile effettuare i rilievi necessari ma soltanto un sopralluogo sommario con individuazione delle problematiche e rilievo fotografico dello stato di fatto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Da rifare dopo i necessari lavori di ristrutturazione e consolidamento.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Il riscaldamento dell'abitazione è affidato ad un camino present all'interno del locale cucina.
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: 221/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia per opere minori

Per lavori: Rifacimento e tinteggiatura facciata
 Oggetto: Ristrutturazione
 Presentazione in data 31/05/1994 al n. di prot. 15259

Numero pratica: 429/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Allargamento portone

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17/08/2001 al n. di prot. 21584

NOTE: Allargamento del portone di ingresso al fabbricato, mai realizzata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Albino.
 sito in via Giuseppe Mazzini, 118**

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

Note generali: Trattasi di un fabbricato inserito nel centro storico del Comune di Albino edificato nella prima metà del 1900, prima del 1 settembre 1967.

Dall'accesso agli atti effettuato in Comune, dopo aver visionato anche i registri storici, non è stato possibile reperire licenze edilizie e documenti relativi all'immobile oggetto della presente esecuzione.

L'unica documentazione reperita e riportata nella presente relazione è inerente a porzioni comuni del fabbricato in oggetto.

- Rifacimento e tinteggiatura facciata n. 221/1994 del 31/05/1994
- Rifacimento tinteggiatura facciata Aut. Paesaggistica P.E. 429/2001
- Allargamento portone (mai realizzata) P.E. n. 429/2001 del 17/08/2001 prot. 21584

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Albino.
 sito in via Giuseppe Mazzini, 118**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 19/07/2019
Zona omogenea:	Nuclei di antica formazione - CS2
Norme tecniche di attuazione:	Gradi d'intervento per gli edifici nei "Nuclei di antica formazione" e per gli "Edifici isolati di valore storico-ambientale esterni ai nuclei storici" Gli interventi ammissibili in relazione ai gradi d'intervento sono i seguenti: - CS2 Sono consentiti gli interventi edilizi rivolti alla ricostituzione dell'organismo architettonico, alla conservazione delle facciate esterne e delle coperture. Sono ammessi: a) il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro comprese quelle prospettanti su cortili interni e rientranze, con possibilità di sostituire e/o completare eventuali parti manomesse o mancanti. Eventuali elementi architettonici originari (balconi in pietra o legno, colonne e capitelli, portali e contorni, balaustre in legno, inferriate e simili) dovranno essere conservati, e potranno essere sostituiti con altri dello stesso materiale solo se irrimediabilmente ammalorati. Ove necessario sono ammesse le modifiche alle facciate atte a ricostituire l'impianto originario delle stesse. E' vietata in ogni caso la realizzazione di nuovi balconi o terrazze. b) il restauro conservativo e/o il ripristino delle coperture con i materiali originari, mantenendo sporgenza della gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde con possibilità di apertura di lucernari ed abbaini al solo scopo di

	raggiungere il rapporto aeroilluminante minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene; l'altezza massima del fabbricato è da intendersi quella esistente. c) gli interventi di ristrutturazione interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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-Unità immobiliare nel Comune di Albino.
sito in via Giuseppe Mazzini, 118**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/02/2001.** In forza di per titoli ultraventennali.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/02/2001 al 19/03/2003. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/03/2003 al 18/10/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/10/2005 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.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/10/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/04/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2010 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS

in data 05/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Unità immobiliare nel Comune di Albino

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-Unità immobiliare nel Comune di Albino
sito in Albino (BG), via Giuseppe Mazzini, 118

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

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: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Albino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici catastali arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano secondo	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
		85,00		85,00

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

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo al debitore. L'immobile, per le

sue caratteristiche tipologico-funzionali, non risulta divisibile, pertanto il bene compreso nella presente relazione peritale costituisce un unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

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 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 (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, 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. Per quanto sopraesposto 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 degli immobili in questione.

In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate:

- la posizione residenziale;
- la consistenza commerciale;
- la destinazione d'uso degli stessi;
- la classificazione nel P.G.T. del Comune di Albino;
- le ricerche di mercato eseguite dallo scrivente presso operatori immobiliari della zona;
- nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso è pessimo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Albino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: in sito.

12.3 Valutazione corpi:

A-Unità immobiliare nel Comune di Albino.

Albino (BG), via Giuseppe Mazzini, 118

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.750,00.

Date le condizioni dell'immobile nel suo complesso e le fatiscenti condizioni in cui versa l'appartamento oggetto della presente procedura, si è proceduto alla sua valorizzazione tenendo conto di determinati fattori.

Nelle condizioni attuali, sarebbe auspicabile la vendita dell'appartamento unitamente all'immobile cui appartiene, in quanto, non è possibile effettuare su di esso alcun intervento senza coinvolgere le abitazioni confinanti presenti ai piani inferiori e superiori che versano nelle stesse precarie condizioni.

Dovendo effettuare la vendita dell'appartamento oggetto della procedura, si è provveduto ad effettuare la valutazione considerando l'organismo architettonico come da ristrutturare completamente, nella sua volumetria, e con l'inserimento di alcune detrazioni rispetto al valore ottenuto, per fornire all'acquirente tutte le garanzie per gli eventuali vizi del bene venduto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano secondo	85,00	€ 350,00	€ 29.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.750,00
Valore corpo			€ 29.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Unità immobiliare nel Comune di Albino		85,00	€ 29.750,00	€ 29.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.462,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Decurtazione per spese eventuali impreviste (15%)	€ -4.462,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 20.825,00
Valore diritto e quota	€ 20.825,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.825,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati**LOTTO 1:**

- Documentazione fotografica
- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Visure catastali

28-10-2024