Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 264/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Gianluigi Cortinovis
Codice fiscale: CRTGLG59H12B113C
Partita IVA: 02285760167
Studio in: Via A.Volta 5 - 24020 Torre Boldone
Telefono: 035340617
Email: info@architettocortinovis.it
Pec: gianluigi.cortinovis@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Stezzano (BG)**
Località/Frazione
Via Circonvallazione ovest n° 26

INDICE

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Gianluigi Cortinovis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Stezzano (BG)**
Via Circonvallazione ovest n° 26

Lotto: 001 - ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Circonvallazione ovest n° 26

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 11, particella 5515, subalterno 2, indirizzo Via Circonvallazione ovest 26, comune STEZZANO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5, superficie 127 mq

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 11, particella 5515, subalterno 705, comune STEZZANO, consistenza 402, superficie 402

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento situato al piano terra di una palazzina di due appartamenti con ingresso indipendente sito in zona centrale del Comune di Stezzano, composto da ampio soggiorno/cucina, tre camere da letto, doppio servizio.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali
Importanti centri limitrofi: Bergamo - Dalmine.
Attrazioni paesaggistiche: Colli di Bergamo.
Attrazioni storiche: Bergamo Alta.
Principali collegamenti pubblici: aeroporto Il Caravaggio 5 km

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento situato al piano terra di una palazzinacon giardino esclusivo ingresso indipendente sito in zona centrale del Comune di Stezzano, composto da ampio soggiorno/cucina,giardino e tre camere da letto, doppio servizio.

Superficie complessiva di circa mq **152,08**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 1981
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26; 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. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: DOPPIO VETRO
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **parquet inchiodato** condizioni: **sufficienti**
Impianti	
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 07/81
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO

Numero pratica: 66/89
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E AMPLIAMENTO PIANO INTERRATO

Numero pratica: 47/98
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Circonvallazione ovest n° 26

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

Note: CONFORME

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Circonvallazione ovest n° 26

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: conforme

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Circonvallazione ovest n° 26

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

Note: conforme

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/02/1991 al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/11/1999 al 13/03/2010. In forza di atto di assegnazione.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/03/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria per concessione di mutuo iscrizione 12855 del 2003 in data 22/03/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290000; Importo capitale: € 145000.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS in data 12/06/2013 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 43159.52.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS in data 18/09/2018 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 184449.98.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/06/2024 ai nn. 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
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stezzano (BG), Via Circonvallazione ovest n° 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: NESSUNA. NESSUNA

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA
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: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, è basato sul metodo sintetico – comparativo. I dati rilevati nel corso dell'analisi estimativa hanno richiesto un'attenta analisi di raffronto, che ha consentito di dare alla valutazione il massimo dell'obiettività per potere ottenere non un probabile, ma il più probabile valore di mercato. Alla definizione del valore di mercato al mq. verranno applicati dei coefficienti parametrici correttivi, contenenti i fattori principali riguardo alle condizioni intrinseche e quelle estrinseche della zona. 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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SOGGIORNO/CUCINA	sup lorda di pavimento	41,00	1,00	41,00
BAGNO	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
SERVIZIO	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
CAMERA 1	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
CAMERA 2	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
CAMERA 3	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00
GIARDINO ESCLUSIVO	sup lorda di pavimento	16,08	1,00	16,08
		152,08		**137,08**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

l procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, è basato sul metodo sintetico – comparativo. I dati rilevati nel corso dell'analisi estimativa hanno richiesto un'attenta analisi di raffronto, che ha consentito di dare alla valutazione il massimo dell'obiettività per potere ottenere non un probabile, ma il più probabile valore di mercato. Alla definizione del valore di mercato al mq. verranno applicati dei coefficienti parametrici correttivi, contenenti i fattori principali riguardo alle condizioni intrinseche e quelle estrinseche della zona

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Stezzano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Stezzano;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE
IMMOBILIARE.IT
OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): €/mq 1.300,00.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]
Stezzano (BG), Via Circonvallazione ovest n° 26

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.204,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SOGGIORNO/CUCINA	41,00	€ 1.300,00	€ 53.300,00
BAGNO	8,00	€ 1.300,00	€ 10.400,00
SERVIZIO	6,00	€ 1.300,00	€ 7.800,00
CAMERA 1	18,00	€ 1.300,00	€ 23.400,00
CAMERA 2	16,00	€ 1.300,00	€ 20.800,00
CAMERA 3	16,00	€ 1.300,00	€ 20.800,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DISIMPEGNO	11,00	€ 1.300,00	€ 14.300,00
CANTINA	5,00	€ 1.300,00	€ 6.500,00
GIARDINO ESCLUSIVO	16,08	€ 1.300,00	€ 20.904,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.204,00
Valore Finale			**€ 178.204,00**
Valore corpo			€ 178.204,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.204,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.204,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	137,08	€ 178.204,00	€ 178.204,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 17.820,40

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

SPESE TECNICHE CILA/SCIA € -2.200,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 158.183,60

Valore diritto e quota € 158.183,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **158.000,00**

16-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Gianluigi Cortinovis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009