



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 325/2024



PROMOSSA DA

.....

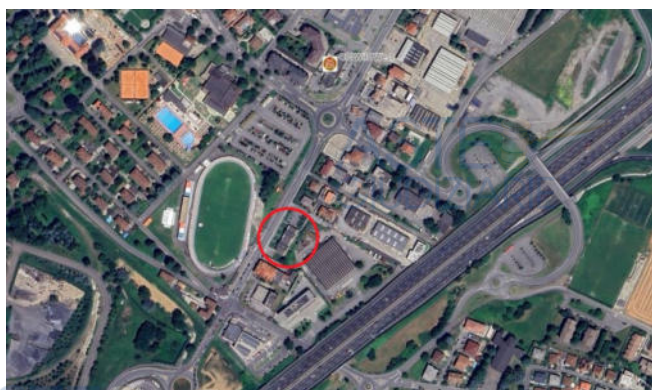
CONTRO

.....

.....

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

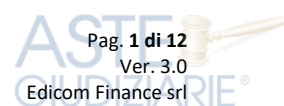
Dott. Luca FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO
Codice fiscale: RMNCGR61A02H148W
Studio in: strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate
Telefono: 338 6206940
Fax: 035 4194254
Email: calogero.romano@libero.it
Pec: calogero.romano@archiworldpec.it



Beni in **Dalmine (BG)**
via Provinciale n° 28

INDICE

Lotto UNICO - Appartamento posto al piano primo con annessi cantina e box al piano interrato

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Luca FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2025 alle 11:00

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente:

Esecutati:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO

Data nomina: 13-08-2024

Data giuramento: 19-08-2024

Data sopralluogo: 26-09-2024

Cronologia operazioni peritali:

Visure catastali e ipotecarie

Richiesta certificati a Enti Pubblici

Richieste di variazione via e civico mediante contact center Agenzia delle Entrate

Richiesta accesso agli atti Comune di Dalmine (BG)

Richiesta copia atto compravendita a Dott. (notaio)

Sopralluogo/rilievi presso immobile (con custode giudiziario)

Accesso atti Comune di Dalmine (BG)

Verifiche per stima immobile

Elaborazione perizia ed allegati

Lotto UNICO - Appartamento posto al piano primo con annessi cantina e box al piano interrato**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n° 28****Quota e tipologia del diritto****1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

.....

Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

.....

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (nato a il) - C.F.
 - Proprietà' per 1/2 e (nata a il) - C.F.
 - Proprietà' per 1/2, foglio 3, particella 1051, subalterno 6, indirizzo via Milano sn, piano S1-1, comune Dalmine - Sezione SA, categoria A3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie mq 110 (totale escluse aree scoperte mq 102), rendita € 433,82.

Confini:

- abitazione: prospetto su area comune da due lati, vano scala, proprietà di terzi.
- cantina: intercapedine, parti comuni da due lati, proprietà di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (nato a il 28/06/1968) - C.F.
 - Proprietà' per 1/2 e (nata a il) - C.F.
 - Proprietà' per 1/2, foglio 3, particella 1051, subalterno 10, indirizzo via Milano sn, piano S1, comune Dalmine - Sezione SA, categoria C6, classe 2, consistenza mq 18, superficie mq 18, rendita € 28,82.

Confini: parti comuni da due lati, proprietà di terzi.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, **salvo la diversa identificazione della via e numerazione civica del Comune di Dalmine, che di fatto risulta essere per l'abitazione via Provinciale n° 28 (anziché via Provinciale per Milano) e per il box via Carnovali sn (anziché via Milano sn). Sono state richieste apposite rettifiche mediante contact center dell'Agenzia delle Entrate in data 30.09.2024 numero identificativo 23476070 (abitazione) e numero identificativo 23476249 (box).**

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale.**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria, Farmacie, Scuola dell'Infanzia, Municipio, Banca, Ufficio Postale, Scuola secondaria 1° grado, Scuola secondaria di 2° grado, Campo sportivo, Negozi, Parco pubblico, Carabinieri - Stazione di Dalmine.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/servizi/commerciale.**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 9, Autostrada Km 2, Pullman Km 0,300

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno/pranzo, cucina, due camere, bagno, disimpegni, w.c., veranda e balcone, con annessi cantina e box al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq 115,00.

E' posto al piano: S1-1.

L'edificio è stato costruito nel: periodo 1981-1983.

Ha un'altezza utile interna di circa m 3,18 (box e cantina - piano interrato) e m 2,70 (piano primo).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a volta/terrazzo
Fondazioni	tipologia: plinti (da collaudo) materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio a lastre tralicciate (da collaudo)
Strutture verticali	materiale: c.a. (da collaudo)
Travi	materiale: c.a. (da collaudo)
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello carraio	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Cancello pedonale	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: legno/vetro protezione: tapparelle/persiane materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato/quarzo condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica/parquet condizioni: discrete
Portone di ingresso comune	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro condizioni: discrete
Porta di ingresso abitazione	tipologia: anta a battente materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina-bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo
Impianti	

<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio/video condizioni: discrete
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi rame/acciaio condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone Note: Contatore comune con le altre unità immobiliari del fabbricato.
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame/ferro diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1983
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non reperibile.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1983/2020
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non reperibile.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<i>Note</i>	Estintori e manichetta al piano interrato.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 7 di 12
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1462 e successive varianti

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di costruzione edificio residenziale con annessi negozi

Presentazione in data 02/10/1981

Rilascio in data 23/10/1981 al n. di prot. 13290

Abitabilità/agibilità in data 12/10/1983

NOTE: Provvedimento rilasciato a seguito convenzione urbanistica con il Comune di Dalmine in data 14.09.1981 rep. n° 16690 (notaio dott.), registrata a Bergamo il 02.10.1981 n° 6708 mod. 1 ed ivi trascritta 11.11.1981 nn. 30604/23805.

Numero pratica: 332

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di varianti alla C.E. n° 1462/1981

Presentazione in data 24/03/1983

Rilascio in data 08/04/1983 al n. di prot. 3953

Numero pratica: 300

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria

Per lavori di copertura veranda

Rilascio in data 29/08/1989 al n. di prot. 15147

NOTE: Nel provvedimento di sanatoria alcuni dati riguardanti l'identificazione dell'immobile sono discordanti. Si presuppone che trattasi di mero errore di trascrizione tenuto conto che l'elaborato grafico allegato allo stesso riproduce la pianta dell'immobile oggetto di procedura.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n° 28**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n° 28**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 115 del 20.12.2011 e successive varianti
Ambito:	B2.3 - Componenti del tessuto urbano consolidato (ambiti per attività di tipo residenziale)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 59-61 PdR (ambiti per attività di tipo residenziale)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Provinciale n° 28**

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

Note: Non risulta l'inserimento in mappa del fabbricato, ma le relative unità immobiliari risultano censite all'urbano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari: (nato a il) - C.F. -
 Proprieta' per 1/2 e (nata a il 20/08/1968) - C.F. -
 Proprieta' per 1/2, proprietari ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Avv., in data 26/05/2004 rep. n° 34616/3148, registrato a Bergamo in data 28/05/2004 n° 10029/1T e trascritto a Bergamo in data 29/05/2004 ai nn. 27902/18838.

Note: Da potere con sede in - C.F. (pervenuto con atto di vendita immobiliare, a rogito del notaio, in data 24.12.1996 rep. n° 108097/26041, registrato a Bergamo il 10.01.1997 n° 278 serie 2V ed ivi trascritto il 17.01.1997 nn. 2350/1933).

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro e
, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito di notaio Dott.
, in data 26/05/2004 rep. n° 34617/3149, registrato a Bergamo in data 28/05/2004 n° 10030/1T e
 iscritto a Bergamo in data 19/01/2024 ai nn. 2996/373.

- Importo ipoteca: € 220.000,00

Importo capitale: € 110.000,00.

Note: trattasi di rinnovazione ipoteca nascente dall'atto di mutuo.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro e
, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito di notaio Dott. in data

08/11/2007 rep. n° 179440/12014, iscritto a Bergamo in data 14/11/2007 ai nn. 69498/18097.

- Importo ipoteca: € 46.956,80

- Importo capitale: € 23.478,40.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro e,
derivante da verbale di pignoramento, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 20/06/2024 rep. n° 5120,
trascritto a Bergamo in data 15/07/2024 ai nn. 38459/27921 per l'importo di € 69.469,96 oltre interessi e spese.

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 Dalmine (BG) - via Provinciale n° 28

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.700,00 circa.

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: € 1.300,00.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del fabbricato denominato Condominio "LE CUPOLE". Millesimi di proprietà (dato rilevato da comunicazione Amministratore Condominiale): 82,99/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Necessitano modifiche interne/esterne all'unità immobiliare.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno/Pranzo	superficie lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
Cucina	superficie lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
Disimpegno 1	superficie lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
W.C.	superficie lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
Camera 1	superficie lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
Camera 2	superficie lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Disimpegno 2	superficie lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
Bagno	superficie lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
Balcone	superficie lorda di pavimento	14,00	0,33	4,62
Veranda	superficie lorda di pavimento	14,00	0,33	4,62
Cantina (S1)	superficie lorda di pavimento	8,00	0,10	0,80
	mq	115,00		89,04

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.

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: 2-2023

Zona: Dalmine

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

Accessori:

A1. Box

Identificato al n. Foglio 3 mappale 1051 sub 10
 Posto al piano S1
 Sviluppa una superficie complessiva di 18 circa mq
 Valore a corpo: € **10.000,00**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità abitativa e relative pertinenze non sono divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Agenzia delle Entrate di Bergamo

Ufficio tecnico di Dalmine (BG)

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia; Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 900,00-1.300,00.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box
Dalmine (BG), via Provinciale n° 28**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno/Pranzo	26,00	€ 1.000,00	€ 26.000,00
Cucina	8,00	€ 1.000,00	€ 8.000,00
Disimpegno 1	2,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00
W.C.	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
Camera 1	18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00
Camera 2	12,00	€ 1.000,00	€ 12.000,00
Disimpegno 2	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
Bagno	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Balcone	4,62	€ 1.000,00	€ 4.620,00
Veranda	4,62	€ 1.000,00	€ 4.620,00
Cantina (S1)	0,80	€ 1.000,00	€ 800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.040,00
arrotondamento detrazione di € 40.00			€ -40,00

Valore corpo	€ 89.000,00
Valore accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 99.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	89,04	€ 99.000,00	€ 99.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.	€ 15.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 82.000,00
Valore diritto e quota	€ 82.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.000,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Brembate, 05.10.2024

L'Esperto alla stima
Arch. Calogero Romano