



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 343/2024



PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Giovanna Paganessi
Codice fiscale: PGNGNN67H53D952X
Partita IVA: 02017890167
Studio in: via M. Buonarroti 4 - 24020 Casnigo
Telefono: 035.0990231
Email: studio.paganessi@tiscali.it
Pec: giovanna.paganessi@geopec.it





Beni in **Castelli Calepio (BG)**
Località/Frazione **Cividino**
via San Francesco d'Assisi n.69



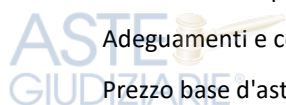
INDICE



Lotto: 001 - Sottotetto



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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-12-2024 alle 09:45
Creditore Procedente: [REDACTED]
Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Giovanna Paganessi
Data nomina: 27-08-2024
Data giuramento: 27-08-2024
Data sopralluogo: 22-10-2024

Cronologia operazioni peritali: Dopo un primo accesso conoscitivo della zona, in data 22 ottobre 2024 alla presenza del Custode si è svolto il sopralluogo di rito con la ripresa fotografica e la ricognizione dello stato dei luoghi.

Beni in **Castelli Calepio (BG)**
Località/Frazione **Cividino**
via San Francesco d'Assisi n.69

Lotto: 001 - Sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cividino, via San Francesco d'Assisi n.69
Sottotetto al piano primo con vano d'accesso al piano terra.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], nato a [REDACTED], cf [REDACTED]

-Foglio TA/13, particella 2874, subalterno 704,
indirizzo via San Francesco d'Assisi 69, scala ----, interno ----, piano T-1,
comune Castelli Calepio,
categoria C/2, classe 1, consistenza 169 mq, superficie 196 mq, rendita € 279,30

Derivante da: Variazione delle destinazione del 31/10/2024 pratica n.BG0183946 in atti dal 04/11/2024.
Variazione della destinazione da abitazione a sottotetto.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): ----

Confini:

al piano terra part.2874 sub.702 su due lati, fronte su 2874, pubblica via;
al piano primo, fronti su 2874, 5747, salvo altri.

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

NO, in seguito all'aggiornamento catastale del 04/11/2024, è stato variato anche l'identificativo.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona tranquilla affacciata sul fiume Oglio, ben collegata con le principali vie di comunicazione.

Caratteristiche zona: periferica 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: Uffici Comunali (Buoni), Verde pubblico attrezzato (Buono), Scuola primaria (Buona), Farmacia (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 25 km. e Brescia a 33 km.

Attrazioni paesaggistiche: ---.

Attrazioni storiche: ---.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada 3 km, Strada Provinciale SP573 1 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A**

Intero piano sottotetto, in unico vano, con ingresso dal piano terra e scala interna.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e ultimo di un fabbricato isolato posto a ridosso della pubblica via e affacciato sul fiume Oglio;

si presenta completamente al rustico e abbandonato, ha il tetto a padiglione con orditura in legno di recente realizzazione (1995) con soprastante copertura in coppi;

la struttura perimetrale è in c.a. e laterizio, la scala di collegamento col piano terra è in c.a. priva di rivestimento e la porta d'accesso è in legno in pessime condizioni.

Esternamente ha una piccola area di pertinenza (distacco dalla strada).

Superficie complessiva di circa mq **221,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---;

ha un'altezza utile interna variabile

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Necessita di massiccia ristrutturazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	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: 15595/14854

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifica apertura esterne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/10/1995 al n. di prot. ---

Rilascio in data 31/10/1995 al n. di prot. 14854/4226

Numero pratica: 11632/11432

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rifacimento tetto in sanatoria
 Oggetto: sanatoria
 Presentazione in data 01/08/1995 al n. di prot. ---
 Rilascio in data 04/08/1995 al n. di prot. 11432/4141

Numero pratica: 18747/16709

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: rifacimento pavimentazione esterna
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 19/10/1998 al n. di prot. ---
 Rilascio in data 19/11/1998 al n. di prot. 16709/5435

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cividino, via San Francesco d'Assisi n.69

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cividino, via San Francesco d'Assisi n.69

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Aree agricole della pianura e dei terrazzi fluviali dell'Oglio
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 40 del PGT
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Cividino, via San Francesco d'Assisi n.69

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

Note: La scrivente a seguito del sopralluogo ha provveduto a depositare Docfa di variazione, da appartamento a sottotetto, al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], nato a [REDACTED] per la quota intera
 proprietario/i ante ventennio al 30/03/2005.

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Allevi, in data 23/01/1981, ai nn. ---/---;
trascritto a Bergamo, in data 24/01/1981, ai nn. 2115/1697.

Note: nella relazione notarile si indica che la nota di trascrizione non è reperibile presso la Conservatoria dei RR.II.

Titolare/Proprietario:

██████████ nato a ██████████, per la quota di 1/2 e

██████████ nata a ██████████, per la quota di 1/2

dal 30/03/2005 al 13/11/2006.

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Tabalappi Enrico, in data 30/03/2005, ai nn. 49429/8148;

trascritto a Bergamo, in data 09/04/2005, ai nn. 18539/12496.

Titolare/Proprietario:

██████████, con sede a ██████████ per la quota intera

dal 13/11/2006 al 13/11/2006.

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Artesi Giuseppe, in data 13/11/2006, ai nn. 8919/4023;

trascritto a Bergamo, in data 28/11/2006, ai nn. 75695/44942.

Titolare/Proprietario:

██████████ nato a ██████████ per la quota intera

dal 13/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Artesi Giuseppe, in data 13/11/2006, ai nn. 8920/4024;

trascritto a Bergamo, in data 28/11/2006, ai nn. 75696/44943.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

a favore di ██████████

contro ██████████

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Bergamo in data 07/06/2012 ai nn. 4088/2012

iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/07/2012 ai nn. 30515/20697.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

a favore di ██████████

contro ██████████

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Atto notaio Peperoni Elena in data 04/12/2007 ai nn. 1586/758;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2007 ai nn. 78751/20483;

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

Durata: 15 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

a favore di ██████████

contro ██████████

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Bergamo in data 02/07/2024 ai nn. 5523/2024
iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2024 ai nn. 42091/30468.

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

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Castelli Calepio (BG), via San Francesco d'Assisi n.69
non oggetto

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---.

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: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non sono indicati i millesimi nell'atto di provenienza

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - non accessibile, ma adattabile

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: No

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono dedotte dai titoli abilitativi e verificate parzialmente sul posto.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Sottotetto	sup reale lorda	148,00	1,00	148,00
Ingresso p.t.	sup reale lorda	31,00	1,00	31,00
Area esterna	sup lorda di pavi- mento	42,00	0,10	4,20
		221,00		183,20

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

Impossibile pensare al frazionamento dell'unità.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Non vi è alcun documento opponibile.

Note: L'immobile risulta abbandonato e l'accesso è avvenuto con l'ausilio del fabbro.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, tenuto conto della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

Si precisa che per la superficie si è preso di riferimento la superficie rilevata dai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali; sul posto sono state fatte solo parziali verifiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Castelli Calepio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per appartamenti da ristrutturare - volumetria- 200/400 €/mq., semi-recenti (20-50 anni) 500/900 €/mq., recenti (5-20 anni) 1000/1500 €/mq. e nuovi (classe A) 1600/1800 €/mq.;

Altre fonti di informazione: OMI, Listino prezzi immobili di Bergamo n.29/2023, Borsino Immobiliare e Tecnici operanti nel settore.

12.3 Valutazione corpi:**A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Castelli Calepio (BG), via San Francesco d'Assisi n.69

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sottotetto	148,00	€ 300,00	€ 44.400,00
Ingresso p.t.	31,00	€ 300,00	€ 9.300,00
Area esterna	4,20	€ 300,00	€ 1.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.960,00
Valore corpo			€ 54.960,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	183,20	€ 54.960,00	€ 54.960,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per l'approssimazione della rilevazione delle superfici e per agevolare la vendita. € 8.244,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 46.716,00

Valore diritto e quota € 46.716,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **46.716,00**

Casnigo, 15-11-2024

L'Esperto alla stima

Geom. Giovanna Paganessi

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE OVE NECESSARIO

Allegati:

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Visure catastali e ipotecarie, atto di provenienza;
- 3- Estratto mappa, pgt, nta, titoli abilitativi, planimetria catastale;
- 4- Certificato di Stato Libero.