



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 344/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Luca Zanchi
Codice fiscale: ZNCLCU85C301628Y
Partita IVA: 03358460164
Studio in: via Camozzi 1 - 24027 Nembro
Telefono: 035 520108
Fax: 035 520108
Email: info@geometrazanchi.com
Pec: luca.zanchi@geopec.it



INDICE

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-11-2024 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Luca Zanchi
Data nomina: 30-07-2024
Data giuramento: 31-07-2024
Data sopralluogo: 11-09-2024

Cronologia operazioni peritali: Accesso all'immobile sito in Vigano San Martino, via Montenero, 5 alla presenza del Custode Immobiliare Dott. Di Taranto in data 11/09/2024. Accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigano San Martino in data 24/10/2024 in seguito alla domanda di accesso atti protocollata il 18/09/2024.

Lotto: 001 - Unico**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Vigano San Martino (BG) CAP: 24060, via Montenero, 5****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 162, indirizzo via Montenero, 5, piano T-1, comune Vigano San Martino, categoria A/5, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 114 mq, rendita € 141,77Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/08/2011 Pratica n. BG0435667 in atti dal 04/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 213585.1/2011)Confini: a nord con appartamento di terzi, a est con il mappale 161, a sud con via Montenero, a ovest cortile comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si è verificata la corrispondenza dei dati catastali relativi agli immobili con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** in centro storico 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:** Scuola Materna (Buono), Scuola Primaria (Borgo di Terzo (Buono)), Scuola Secondaria primo grado (Borgo di Terzo (Buono)), Uffici Postali (Buono), Ospedale (Lovere (Buono)), Banche (Buono), Negozi al dettaglio (scarso)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto BGY 35 Km, Autobus 1,00 Km, Autostrada A4 32 Km, Strada Statale 42 1,00 Km, Treno 22 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al corpo **Appartamento**

Appartamento disposto su due livelli uniti tra loro tramite scala esterna (non esclusiva), composto da: Soggiorno, cucina, disimpegno e Bagno al piano terra; Al Piano primo due vani e balcone.

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1950

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in scarse condizioni manutentive con parecchia umidità nei locali del piano terra e delle infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti Note: Cancelli Comuni al mappale 161
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti	
<p><i>Elettrico</i></p>	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma</p>
<p><i>Gas</i></p>	<p>tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: non a norma</p>
<p><i>Idrico</i></p>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non a norma</p>
<p><i>Termico</i></p>	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non a norma</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2000
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione di Controllo del 13/03/2000
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Sufficienti
<i>Potenza nominale</i>	24Kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2014
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: **07/94**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione di servizio igienico piano terra e rifacimento manto di copertura
 Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 24/01/1994 al n. di prot. 170
 Rilascio in data 12/04/1994 al n. di prot. 170
 Abitabilità/agibilità in data 11/10/1999 al n. di prot. 3485

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo ultrapolare [A5] sito in Vigano San Martino (BG) CAP: 24060, via Montenero, 5

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa posizione assito solaio sottotetto, altezza interna autorizzata 2.85m altezza rilevata 2.57m, e parzialmente mancante.

Regolarizzabili mediante: Ripristino posizione assito autorizzato

Oneri di regolarizzazione	
Rimozione e riposizionamento	€ 4.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Solaio sottotetto realizzato ad un'altezza inferiore di quanto autorizzato e non ultimato, dovrà essere oggetto di ripristino. Spalla in muratura da 1,00 m realizzata in cucina, opera che rientra nelle tolleranze costruttive interne previste dall'art. 34 bis del DPR380/01.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo ultrapolare [A5] sito in Vigano San Martino (BG) CAP: 24060, via Montenero, 5

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.16 del 04/06/2010
Ambito:	Centro Storico Vigano San Martino Comparto 3 Fabbricato 8 Grado 4
Norme tecniche di attuazione:	GRADO 4 - OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DEL SOLO INVOLUCRO ESTERNO Il tipo di intervento, con vincolo conservativo minimo, trova applicazione per tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico urbano con cortine edilizie continue sulla strada, necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2. Sono consentite pertanto le seguenti operazioni, oltre a quelle già ammesse per i gradi 1 e 2: - Sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con mantenimento delle quote di gronda, salvo diversa prescrizione specifica e salvo quanto previsto per i sottotetti; - Variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticali ed orizzontali collettivi; - Variazione della quota altimetrica dei solai; - Modifica del perimetro (esclusi i fronti su strada), senza aumento del volume complessivo, dell'altezza dei fronti su strada e dell'altezza massima dell'edificio. Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici - decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati. Le strutture prive di rilevanza architettonica e che si trovino in cattive condizioni statiche potranno comunque essere demolite e ricostruite nella stessa posizione. E' vietata la demolizione totale con successiva ricostruzione dell'edificio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
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: Appartamento.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Vigano San Martino (BG) CAP: 24060, via Montenero, 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Solaio sottotetto realizzato ad un'altezza inferiore di quanto autorizzato e non ultimato, dovrà essere oggetto di ripristino. Spalla in muratura da 1,00 m realizzata in cucina, opera che rientra nelle tolleranze costruttive interne previste dall'art. 34 bis del DPR380/01.

Regolarizzabili mediante: Ripristino posizione assito autorizzato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 25/10/1993. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/10/1993 al 31/05/2007. 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 31/05/2007 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 15/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/07/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 01/10/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/11/2011 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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

Abitazione di tipo ultrapolare [A5] sito in via Montenero, 5

I beni pignorati non sono gravati da livelli o uso civico.

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: -.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile disposto su due livelli collegati tramite scala esterna non esclusiva.

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: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	109,50	1,00	109,50
Balcone	sup lorda di pavimento	5,50	0,33	1,82
		115,00		111,32

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di un'unica unità immobiliare, vendibile in un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente consulenza, si è adottato il metodo della stima diretta comparativa, alla luce dei valori correnti in zona per i beni simili. Tenuto conto dell'ubicazione, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della destinazione d'uso, del grado d'accessibilità e di ogni altro elemento a favore e contro.

La superficie lorda che viene calcolata per determinare il valore dell'immobile, si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà. Ad essa vengono aggiunte le superfici di accessori e pertinenze.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Vigano San Martino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da un'indagine di mercato su comparabili simili, i valori medi per la destinazione principale sono pari a 400,00 €/m².

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]
Vigano San Martino (BG), via Montenero, 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.528,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	109,50	€ 400,00	€ 43.800,00
Balcone	1,82	€ 400,00	€ 728,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.528,00
Valore corpo			€ 44.528,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.528,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.528,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	111,32	€ 44.528,00	€ 44.528,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.452,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 36.075,20

Valore diritto e quota € 36.075,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **36.075,20**

27-10-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Zanchi