



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 367/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Andrea Alessandro Carrara

Codice fiscale: CRRNRL74B28A794J

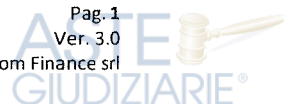
Studio in: Via Valle 17 - 24022 Alzano Lombardo

Telefono: 035-4536828

Fax: 035-4536828

Email: andrea@andreacarrara.com

Pec: studio.andreacarrara@pec.it





Beni in **Brembate Di Sopra (BG)**
Località/Frazione
Via San Fedele 28



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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





INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Andrea Alessandro Carrara
Data nomina: 10-09-2024
Data sopralluogo: 21-10-2024





Beni in Brembate Di Sopra (BG)
Via San Fedele 28



Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, via San Fedele 28

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 1397, subalterno 706, scheda catastale SI, indirizzo VIA SAN FEDELE, comune B138, categoria A3, classe 2, consistenza 7, superficie 131, rendita € 433,82

Derivante da: atto di successione rep. notaio trascritto il ai nn

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non pervenuti

Confini: L'immobile risulta libero sui quattro lati

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

corrispondenti

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento residenziale posto al secondo e ultimo piano di un edificio composto da ulteriori due immobili. Si accede tramite una scala esterna di uso comune fino al piano primo e di uso esclusivo per le ultime due rampe. Un vialetto carrabile esterno conduce sino al cancello di accesso dal piano strada, è di uso comune alle altre proprietà. Il giardino pertinenziale è di uso esclusivo alle altre proprietà. L'immobile non ha box e non ha cantine; non è definita un'area di sosta specifica. L'edificio in cui è inserito non è costituito come condominio: non sono pervenute informazioni in merito alle spese per la gestione degli spazi comuni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: centro paese.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

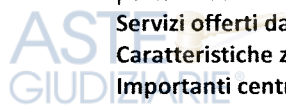
Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Immobile di tipo residenziale posto al secondo piano di un edificio di tipo isolato circondato da giardino privato.

L'appartamento è disposto tutto su un unico piano ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni. A completamento ci sono tre terrazzi posti su tre lati della casa e di diversa dimensione e metratura.

Il terrazzo accessibile dalla cucina ha una copertura in metallo e plexiglass assentita da pratica edilizia n°125/2015

L'appartamento ha i quattro lati liberi e confina solo al piano sottostante con appartamento residenziale di altra proprietà.

E' dotato di tutti gli impianti necessari a renderlo abitabile, sono tutti perfettamente funzionanti.

Le pareti sono finite a tinteggiatura a pittura bianca, mentre nelle camere ci sono alcuni decori a stucco spatolato.

Il bagno principale ha finitura in pietra di marmo tagliato a misura.

La muratura e i plafoni non presentano segni di degrado o infiorescenze di muffa. L'immobile risulta non abitato in quanto la proprietaria è domiciliata in un'altra città.

I terrazzi presentano alcuni punti di sfollamento delle pietre per problemi di gelività del materiale. Non si sono riscontrati problemi di infiltrazione ai piani sottostanti.

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1397 sub 706; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile risulta ristrutturato e ben tenuto, ha tutti gli allacciamenti attivi e funzionanti.

L'immobile risulta ingombro dai mobili e suppellettili del proprietario.

Caratteristiche descrittive**Componenti edilizie e costruttive***Cancello*tipologia: **doppia anta a battente**materiale: **acciaio**apertura: **manuale**condizioni: **sufficienti**

Note: di uso comune

*Infissi esterni*tipologia: **doppia anta a battente**materiale: **legno**protezione: **tapparelle**materiale protezione: **plastica**condizioni: **buone***Manto di copertura*materiale: **tegole in cotto**condizioni: **buone**

Note: non è stato possibile risalire alla coibentazione della copertura

*Pavim. Interna*materiale: **piastrelle di gr?s**condizioni: **buone***Plafoni*materiale: **stabilitura**condizioni: **buone**



Citofonico

Impianti

tipologia: **audio**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro**
diffusori: **termosifoni in ghisa**
condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	non pervenuta

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Potenza nominale	non pervenuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	non pervenuta

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: **516 del 1066**Intestazione: **OMISSIS**Tipo pratica: **Licenza Edilizia**Per lavori: **edificazione dell'intero edificio**Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data 20/01/1966 al n. di prot. 134
Rilascio in data 31/01/1966 al n. di prot. 513

Numero pratica: 64 del 1990

Intestazione: OMISSIS
Presentazione in data 12/06/1990 al n. di prot. 4502
Rilascio in data 20/09/1990 al n. di prot. 60
Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 139-1992

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Sopralzo
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/09/1992 al n. di prot. 8583
Rilascio in data 14/10/1992 al n. di prot. 134
Abitabilità/agibilità in data 02/09/1994 al n. di prot. 4612-94

Numero pratica: 125/20125

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Realizzazione pensilina esterna
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 09/08/2015 al n. di prot. 9481

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, via San Fedele 28

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

Note: Immobile conforme alle pratiche presentate

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, via San Fedele 28

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	R5 - Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere intensivo - Tessuto urbano consolidato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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:	NO

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

Note: Da accesso atti presso il comune di Brembate di Sopra, si è appurata la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, via San Fedele 28

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

Note: alla data del 27/09/2024 in visura catastale risulta intestato Maggioni Luca, (padre defunto) probabilmente per manca allineamento con l'atto di successione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/10/1992 al 03/11/2004. In forza di nuova costruzione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/11/2004 al 13/04/2022. In forza di Donazione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pervenuto.

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: L'edificio non è costituito come condominio e non necessita di spese per le aree comuni

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1000/1000 Maggioni Chiara (MGGCHR01D46A794I)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - mancanza di ascensore e di montascale per accesso al piano secondo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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:

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, 40% 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
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	117,00	1,00	117,00
TERRAZZI	sup lorda di pavimento	33,00	0,40	13,20
		150,00		130,20

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non ha possibilità di divisione interna

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: La proprietaria è domiciliata in altro indirizzo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata; il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali. Viene utilizzato un parametro unitario pari a €/mq 920,00, valore minimo rispetto ai parametri medi di compravendita usuali del Comune di Brembate di Sopra. Tale valore si ritiene attendibile e giustificato considerando la situazione immobiliare del mercato della zona e dalla situazione di manutenzione dell'immobile in oggetto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brembate di Sopra;

Altre fonti di informazione: Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Riva di Solto; Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili 2024 Provincia di Bergamo - 27° edizione F.I.M.A.A....

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Brembate Di Sopra (BG), Via San Fedele 28

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.710,00.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Il valore è influenzato dalla buona conservazione dell'immobile e dall'immediata abitabilità. piccoli accorgimenti posso rendere l'immobile adeguato e di aspettative medio alte. Per il valore della corrente perizia si ipotizza un valore medio per l'inserimento in un edificio con impianti di uso comune di scarso valore e la mancanza di elementi accessori quali cantine e box coperti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	117,00	€ 1.050,00	€ 122.850,00
TERRAZZI	13,20	€ 1.050,00	€ 13.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 136.710,00

Valore corpo	€ 136.710,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 136.710,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 136.710,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	130,20	€ 136.710,00	€ 136.710,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 20.506,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 116.203,50
Valore diritto e quota	€ 116.203,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 116.203,50
---	--------------

24-01-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Andrea Alessandro Carrara