



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 516/2024

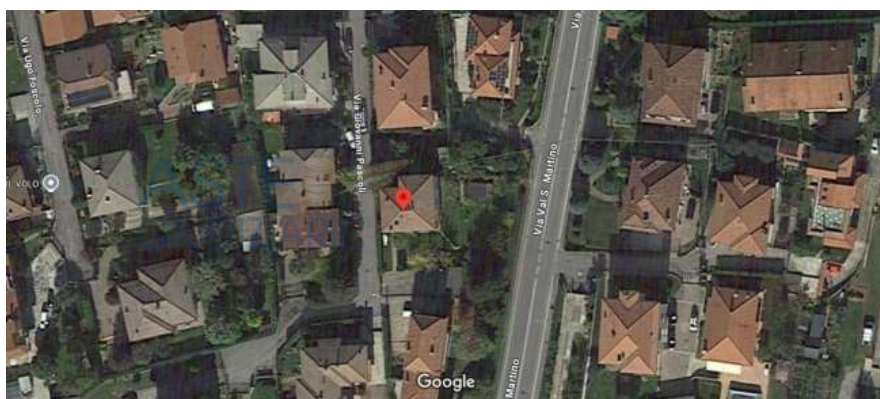


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana

Codice fiscale: FMNLRT60P03A794N

Studio in: Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo

Telefono: 035 4124046

Email: arch.a.fiumana@awn.it

Pec: alberto.fiumana@archiworldpec.it





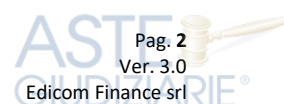
Beni in **Almenno San Salvatore (BG)**
Via Giovanni Pascoli n. 9



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con ripostiglio e box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
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	12
Adeguamenti e correzioni della stima	12
Prezzo base d'asta del lotto	12



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-02-2025 alle 9:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana

Data nomina: 12-11-2024

Data giuramento: 14-11-2024

Data sopralluogo: 12-12-2024

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 12/12/2024, ore 15:00, alla presenza dello scrivente esperto stimatore, del Custode Giudiziario, avv. Alberto Giavazzi, è stato svolto il primo sopralluogo presso i beni pignorati.



Beni in **Almenno San Salvatore (BG)**
Via Giovanni Pascoli n. 9



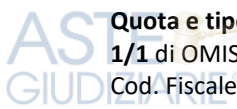
Lotto: 001 - Appartamento con ripostiglio e box auto



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento con ripostiglio e box auto sito in Almenno San Salvatore (BG), Via Giovanni Pascoli n. 9



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



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS

- foglio 7, **particella 2386, subalterno 1**, scheda catastale n. 11437 del 19/07/1993, indirizzo via Ospedaletto n. 19, piano T, comune Almenno San Salvatore (Codice: A217), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 105 mq. Totale escluse aree scoperte: 105 mq, rendita € Euro 433,82

Confini:

- Confini dell'appartamento al piano terra da nord in senso orario: - Vano scala comune, prospetti su cortile comune.
- Confini del ripostiglio da nord in senso orario: - Prospetto su cortile comune, prospetto su area di terzi, ripostiglio di terzi, box auto di cui al mapp. 2386 sub. 4.



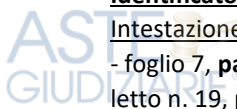
Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS

- foglio 7, **particella 2386, subalterno 4**, scheda catastale n. 11437 del 19/07/1993, indirizzo via Ospedaletto n. 19, piano T, comune Almenno San Salvatore (Codice: A217), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., superficie Totale: 16 mq., rendita € Euro 24,84

Confini:

- Confini del box auto da nord in senso orario: - Prospetto su cortile comune, ripostiglio di cui al mapp. 2386 sub. 1, box auto di terzi, prospetto su cortile comune.



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

I dati catastali corrispondono a quelli indicato nell'atto di pignoramento.



2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento con ripostiglio e box auto** di cui al corpo A

Appartamento posto al piano terra (primo fuori terra) di un complesso immobiliare di civile abitazione di tipo bifamiliare con area comune ad uso cortile-giardino, elevantesi a due piani fuori terra più piano sottotetto, costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere da letto e un bagno.

Di pertinenza dell'appartamento esiste un ripostiglio in corpo separato, avente superficie complessiva di circa mq. 15,00, nonché adiacente box auto avente superficie complessiva di circa mq.16,00.

L'accesso all'appartamento e relative pertinenze avviene, dalla pubblica via Giovanni Pascoli, per mezzo di ingressi pedonale e carrabile, tramite cortile-giardino comune e ingresso-vano scala interno comune.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 103,00.

Superficie complessiva di circa mq **134,00**.

E' posto al piano: terra (primo fuori terra).

L'edificio è stato costruito nell' anno 1969.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 l'appartamento e m. 2,40 il ripostiglio ed il box auto.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento e le pertinenze si presentano in sufficienti condizioni generali, con elementi costruttivi, finiture interne ed impianti in sufficiente stato di conservazione.

In alcuni locali sono presenti alcune lievi macchie da condensa in corrispondenza delle pareti perimetrali, verso il soffitto.

Esternamente l'intero fabbricato necessita di intervento manutentivo generale con ritinteggiatura generale di facciate e gronde, sistemazione delle porzioni pavimentate del cortile-giardino, che si presentano parzialmente dissestate, nonché verniciatura dei cancelli di accesso alla proprietà. Nel locale ripostiglio non risulta realizzato il muro divisorio interno di confine con l'adiacente unità immobiliare di terzi.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno e/o c.a. condizioni: sufficienti
<i>Fondazioni</i>	tipologia: continue e/o travi rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: graniglia di cemento ubicazione: interna condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: mediocri

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta doppia o singola a battente con vetro-camera materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e/o con specchiature in vetro condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pietra e/o marmette in scaglie di marmo e/o piastrelle di ceramica condizioni: discrete
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura e gesso condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocri
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea e a parabola condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea e a parabola condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Citofonico</i>	tipologia: sola pulsante di chiamata senza citofono. condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia e/o a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro e/o rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame e/o acciaio diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1969
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	attivo
<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: 1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione nuova casa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/04/1968 al n. di prot. 445 Registro Costruzioni

Abitabilità in data 17/09/1969 al n. di prot. 445 P.E.

**Numero pratica: 2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un ripostiglio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/05/1980 al n. di prot. 762 - n. 1163 Registro Costruzioni

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Appartamento con ripostiglio e box auto sito in Almenno San Salvatore (BG), Via Giovanni Pascoli n. 9**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto della documentazione depositata agli atti del Comune di Almenno San Salvatore con lo stato di fatto dei luoghi, è emerso che nei disegni agli atti manca l'indicazione della suddivisione interna dell'appartamento di cui alla particella 2386 sub. 1, così come non è stato individuato il disegno del box auto di cui al mapp. 2386 sub. 4.

Il box auto risulta indicato come esistente in un parere della Commissione Edilizia in data 18/09/1978, n. 979 P.E. nonché indicato come esistente nella Concessione Edilizia in data 09/05/1980 n. 1163 R.G.

L'Autorizzazione di Abitabilità in data 17/09/1969, n. 445 P.E., si riferisce all'appartamento posto al piano primo e non all'appartamento stagionato posto al piano terra, di cui al mapp. 2386 sub. 1.

Regolarizzabili mediante:

Comunicazione Inizio Lavori asseverata - CILA - per distribuzione funzionale interna appartamento.

Dichiarazione di Agibilità appartamento a piano terra.

Sanatoria edilizia box auto.

Descrizione delle opere da aggiornare:

Distribuzione funzionale interna appartamento, agibilità appartamento e integrazione disegno box auto.

Oneri di regolarizzazione	
- Spese tecniche	€ 3.000,00
- Contributi/costi per sanatoria edilizia box auto e realizzazione muro divisorio ripostiglio	€ 5.000,00
Totale oneri: € 8.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Appartamento con ripostiglio e box auto sito in Almenno San Salvatore (BG), Via Giovanni Pascoli n. 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 40 del 17/10/2025 e successive rettifiche e varianti.
Zona omogenea:	Sistema della Residenza - Tessuto consolidato e di frangia di pianura - art. 9 N.T.A. del Piano delle Regole
Norme tecniche di attuazione:	Per gli edifici esistenti sono consentite modificazioni secondo le definizioni legislative che dalla manutenzione arrivino anche alla ristrutturazione edilizia. - Destinazioni: Residenziale, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Per gli aspetti di dettaglio si rimanda all'art. 9 delle N.T.A. del Piano delle Regole, di cui all'allegato n. 7 alla presente relazione.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	RU = 0,4 mq/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 30%
Altezza massima ammessa:	h = m.8,00
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: A.

Appartamento con ripostiglio e box auto sito in Almenno San Salvatore (BG), Via Giovanni Pascoli n. 9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'esame dei documenti catastali è risultato che la documentazione agli atti non risulta perfettamente aggiornata allo stato di fatto degli beni.

In particolare, in planimetria non risulta correttamente indicata la posizione di una porzione del muro divisorio tra il bagno e la confinante camera da letto, nonché la posizione della porta di accesso ad una camera da letto, così come non risulta corretto l'indirizzo toponomastico.

L'aggiornamento delle difformità, da effettuare tramite Denuncia di Variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni e variazione toponomastica, può essere effettuata dal futuro acquirente, in quanto le difformità non costituiscono variante essenziale e non inficiano l'identificazione del bene agli effetti della vendita.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Catastale per esatta rappresentazione dei beni e variazione toponomastica.

Descrizione delle opere da aggiornare: Esatta rappresentazione del muro divisorio tra camera e bagno, nonché porta camera da letto.

Oneri di regolarizzazione	
Spese Tecniche	€ 500,00
Diritti Erariali	€ 100,00
Totale oneri: € 600,00	

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

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

Appartamento con ripostiglio e box auto sito in, Via Giovanni Pascoli n. 9

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 500,00.

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.

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Appartamento al piano terra	sup reale lorda	103,00	1,00	103,00
- Ripostiglio	sup reale lorda	15,00	0,33	4,95
- box auto	sup reale lorda	16,00	1,00	16,00
		134,00		123,95

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% del ripostiglio.



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento di cui al mapp. 2386 sub. 1, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali e dimensionali, non risulta divisibile.

Pertanto l'appartamento con il ripostiglio ed il box auto costituisce un unico lotto.



11. STATO DI POSSESSO



Occupato da:

OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO



12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Ciò considerato, la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa e pertanto sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta occupato senza titolo, la vetustà dell'immobile, costruito nell'anno 1969, la sua ubicazione, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico costruttive quali orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, ecc. nonché lo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Almenno San Salvatore;

Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia.



12.3 Valutazione corpi:

A. Appartamento con ripostiglio e box auto
Almenno San Salvatore (BG), Via Giovanni Pascoli n. 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.945,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Appartamento al piano terra	103,00	€ 1.100,00	€ 113.300,00
- Ripostiglio	4,95	€ 1.100,00	€ 5.445,00
- box auto	16,00	€ 700,00	€ 11.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.945,00
Valore corpo			€ 129.945,00
Valore complessivo intero			€ 129.945,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 129.945,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento con ripostiglio e box auto	123,95	€ 129.945,00	€ 129.945,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.994,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.600,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 108.350,50

Valore diritto e quota € 108.350,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento: **€ 108.000,00**

Allegati

Lotto 1: Appartamento con ripostiglio box auto in Almenno San Salvatore (BG): mapp. 2386 sub. 1 e mapp. 2386 sub. 4

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale mapp. 2386, prot. T5541 del 18/11/2024;
- Allegato N. 3: Scheda planimetrica catastale Appartamento con ripostiglio, mapp. 2386 sub. 1, prot. 11437 del 19/07/1993;
- Allegato N. 4: Scheda planimetrica catastale Box auto, mapp. 2386 sub. 4, prot. 11437 del 19/07/1993;
- Allegato N. 5: OMISSIS
- Allegato N. 6: OMISSIS
- Allegato N. 7: Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole - art. 9 delle N.T.A.;
- Allegato N. 8: OMISSIS
- Allegato N. 9: Attestato di Prestazione Energetica APE cod. ident. n. 1600700006718 del 02/10/2018

05-01-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Fiumana