



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 54/2024



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Monica Rota
Codice fiscale: RTOMNC64C47A794W
Studio in: Vicolo Dottori 4 - 24122 Bergamo
Email: archmonicarota@libero.it
Pec: archmonicarota@pec.libero.it



Beni in **Cornalba (BG)**
Località/Frazione
Via XXV Novembre snc

INDICE

Lotto: 001 - monolocale con bagno e balconcine con scala interna a sottotetto. area verde di proprietà

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Monica Rota

Data nomina: 06-03-2024

Data giuramento: 21-03-2024

Data sopralluogo: 25-06-2024

Cronologia operazioni peritali: primo sopralluogo il 25/6/2024 on custode Avv. Roberto Barone alle ore 13.30 secondo sopralluogo per nuovo rilievo e accesso a Ufficio tecnico per visionare pratiche edilizie il 30/7/2024



Beni in **Cornalba (BG)**
Via XXV Novembre snc



Lotto: 001 - monolocale con bagno e balcone con scala interna a sottotetto. area verde di proprietà

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XXV Novembre snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 1910, subalterno 21, indirizzo via XXV Aprile, piano 1-2, comune Cornalba, categoria a/3, classe 3, consistenza 2,5, superficie 47, rendita € 135,57

Confini: appartamento: a nord prospetto su scala ed accesso comune al mapp.1910 sub 4, ad est appartamento al mapp.1910 sub 22, a sud prospetto su area annessa al mapp 1910 sub 14, a a ovest prospetto su mappale 1910 sub.13 corte esclusiva annessa : a nord mapp 1754, a est area esclusiva annessa al mapp 1910 sub.22 a sud accesso comune al mapp. 1910 sub.4 e sub 10, a ovest mapp.1105

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

appartamento sito in zona residenziale distante 200 m dal centro del paese. ubicato in condomini a destinazione residenziale (seconde case) con ottima vista su valli. molto gradevole paesaggisticamente ma non troppo servita .

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Serina .

Attrazioni paesaggistiche: Monte Alben.

Attrazioni storiche: centro storico Serina.

Principali collegamenti pubblici: collegamento bus fino a Zogno (no il sabato)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento situato in complesso immobiliare di piu' fabbricati . Situato a piano primo di uno stabile è raggiungibile da una scala esterna condominiale. L'appartamento consiste in monolocale con bagno e terrazzo . Con scala interna si accede alla zona sottotetto divisa in due vani, uno illuminato da finestra , uno da lucernaio.

Completa la proprietà terreno ora a verde sullo stesso piano dell'ingresso ma non direttamente collegato per presenza di marciapiede condominiale

Superficie commerciale di circa mq **65 mq**

E' posto al piano: 1-2

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55 zona giorno/soffitto h. media 2.15

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione (appare non utilizzato da parecchio tempo) eccezion fatta per persiane esterne che necessitano di intervento di rivenicatura)

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: parte di facciata rivestita con perlatura in legno
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: monocottura zona giorno, camere in parquet, scale laminato effetto legno, bagni in ceramica
<i>Plafoni</i>	materiale: in legno condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: bicottura condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina

Scale	materiale: bicottura condizioni: buone
	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: risalente anno costruzione
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
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: 172/03**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/01/2003

Rilascio in data 11/04/2003

Abitabilità/agibilità in data 04/10/2005 al n. di prot. 2304

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XXV Novembre sncConformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

DIFFORMITA' RISCONTRATE:

- 1 Altezze delle aperture errate
- 2 Scritta della larghezza dell'apertura di cm 120 errata in quanto disegnata correttamente di cm 180
- 3 Muratura contenente la canna fumaria mancante
- 4 Finestra autorizzata ma non realizzata
- 5 Lucernario realizzato ma non autorizzato
- 6 Divisorio dell'ingresso/disimpegno e relativa porta autorizzati ma non realizzati
- 7 Finestra per dimensioni e posizione errate
- 8 Alzate della scala interna errate per numero (autorizzate 5 - stato dei luoghi 6)

N.B.: MISURE INTERNE, ALTEZZE INTERNE E SAGOMA DELL'EDIFICIO PER LA PORZIONE INTERESSATA RIENTRANTI NELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
sanzione amministrativa	€ 1.032,00
oneri tecnici per presentazione pratica	€ 1.800,00
Totale oneri:	€ 2.832,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: si allega (all.3) planimetria stato di fatto effettivo raffrontata a quella depositata in concessione edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XXV Novembre snc**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XXV Novembre snc**Conformità catastale:

S DIFFORMITA' RISCONTRATE: la planimetria catastale non è conforme (vedi difformità edilizie). Dovrà essere corretta contestualmente a presentazione scia in sanatoria 1

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi elenco difformità edilizie

Oneri di regolarizzazione	
oneri tecnici regolarizzazione catastale	€ 500,00
Totale oneri:	€ 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

I beni pignorati non sono 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 Cornalba (BG), Via XXV Novembre snc

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 586,92.€

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: €. 6501,44.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 67,63

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
monolocale piano primo	sup reale lorda	35,00	1,00	35,00
terrazzo piano primo	sup lorda di pavimento	9,00	0,50	4,50
sottotetto	superf. esterna lorda	35,00	0,50	17,50
area esterna privata	sup reale netta	80,00	0,10	8,00
		159,00		65,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

sì

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: L'immobile risulta non abitato

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

riferimento a valutazione OMI II semestre 2023

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: omi - bollettino;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 730€/mq- 850 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Cornalba (BG), Via XXV Novembre snc

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 48.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
monolocale piano primo	35,00	€ 750,00	€ 26.250,00
terrazzo piano primo	4,50	€ 750,00	€ 3.375,00
sottotetto	17,50	€ 750,00	€ 13.125,00
area esterna privata	8,00	€ 750,00	€ 6.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 48.750,00
Valore corpo			€ 48.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	65,00	€ 48.750,00	€ 48.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.332,00

Valore di stima:



Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota



€ 45.419,03
€ 45.419,03

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 45.419,03

12.6 Regime fiscale della vendita
tassa di registro



L'Esperto alla stima
Arch. Monica Rota

