



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 76/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Del Giacco
Codice fiscale: DLGVCN62L30L411O
Studio in: Via Guarneiro 14 - 20056 Trezzo sull'Adda
Telefono: 02-90963566
Email: vincenzo@studiodelgiacco.it
Pec: delgiacco.6206@oamilano.it



Beni in **Martinengo (BG)**Località/Frazione **Cortenuova di Sopra**

VIA Beroa snc

INDICE**Lotto: 001 - Unità Immobiliare residenziale**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Immobile residenziale	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Immobile residenziale	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Immobile residenziale	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Immobile residenziale	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Immobile residenziale	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Immobile residenziale	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: Immobile residenziale	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. LUCA FUZIO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Del Giacco

Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione **Cortenuova di Sopra**
VIA Beroa snc

Lotto: 001 - Unità Immobiliare residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057 frazione: Cortenuova di Sopra, Via Beora snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 23, particella 266, subalterno 13, indirizzo Via Beroa snc, piano 1-2, comune Martinengo, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5, superficie 56, rendita € 207,87

Confini: A Nord Via Beroa A Est mapp. 266 sub. 14 A Sud mapp. 266 sub. 16 parti comuni A Ovest mapp. 266 sub. 23

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: Al bene spettano la quote del mapp. 266 sub.8 dell'androne d'ingresso all'intero complesso, le quote di 1/3 del mapp. 266 sub.10 locale contatori ed al mapp. 266 sub.16 del vano scala e ballatoio. Nel merito si precisa che la porzione di loggiato al piano primo è stato impropriamente chiuso dalla parte. La destinazione d'uso del piano secondo è risulta conforme.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Unità immobiliare posta in zona periferica nella frazione Cortenuova di Sopra in zona residenziale al limite con la zona agricola.

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: Aeroporto di Orio al Serio (23 Km)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: A35 BREBEMI 10 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare facente parte di più vasto complesso immobiliare di tipo a corte denominato "Cascina Rubini", sito nella frazione Cortenuova di Sopra del Comune di Martinengo (BG).

Il bene è posto al piano primo e secondo/sottotetto con accesso dal loggiato esclusivo e si compone di soggiorno/pranzo, angolo cottura e bagno al piano primo.

Una scala chiocciola posta nel soggiorno porta al piano secondo non abitabile, dove troviamo due locali adibiti a camera ed un secondo bagno.

Le finiture sono di tipo in gres per i pavimenti e rivestimenti, serramenti interni in legno tamburato ed esterni in legno con vetrocamera con scuri di tipo ad anta.

Superficie complessiva di circa mq **96,10**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: antecedemente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Mapp. 266 sub.13; ha un'altezza utile interna di circa m. h.

2.70m al P1, h.max 2.55m

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare facente parte di più vasto complesso immobiliare di tipo a corte denominato "Cascina Rubini".

Lo stato di conservazione del complesso è sufficiente.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 36/92 del 08/07/1992 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione porzione edificio esistente

Oggetto: Ristrutturazione

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Immobile residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057 frazione: Cortenuova di Sopra, Via Beora snc

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità: -mancanza di un tavolato divisorio -mancanza del disimpegno del bagno -diversa distribuzione dei tavolati al piano secondo ed uso residenziale quale camere da letto e bagno.

Regolarizzabili mediante: P.E. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità: - mancanza di un tavolato divisorio -mancanza del disimpegno del bagno -diversa distribuzione dei tavolati al piano secondo. Nel merito si precisa che il piano secondo potrà essere sanato solo per la diversa distribuzione ma non nel cambio di destinazione d'uso in quanto i locali al sottotetto non hanno i requisiti di altezza per essere trasformati in residenza.

Oneri di regolarizzazione	
P.E. in sanatoria	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità: -mancanza di un tavolato divisorio -mancanza del disimpegno del bagno -diversa distribuzione dei tavolati al piano secondo. Nel merito si precisa che il piano secondo potrà essere sanato solo per la diversa distribuzione ma non nel cambio di destinazione d'uso in quanto i locali al sottotetto non hanno i requisiti di altezza per essere trasformati in residenza.

Note generali: In riferimento alla P.E. in sanatoria si precisa che per il piano secondo/sottotetto potrà essere sanata la sola diversa distribuzione non il cambio d'uso a residenza in quanto i locali al sottotetto non hanno i requisiti di altezza.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Immobile residenziale.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057 frazione: Cortenuova di Sopra, Via Beora snc**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Storici da Tramandare - NS2 - Ambiti storici esterni al Vallo Colleonesco
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.

Note: Non risultano irregolarità urbanistiche pertanto si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Immobile residenziale.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057 frazione: Cortenuova di Sopra, Via Beora snc**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità: -mancanza di un tavolato divisorio -mancanza del disimpegno del bagno -diversa distribuzione dei tavolati al piano secondo

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità: - mancanza di un tavolato divisorio -mancanza del disimpegno del bagno -diversa distribuzione dei tavolati al piano secondo -inversione tra la porta d'ingresso e la finestra sul loggiato

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità: -mancanza di un tavolato divisorio -mancanza del disimpegno del bagno -diversa distribuzione dei tavolati al piano secondo -inversione tra la porta d'ingresso e la finestra sul loggiato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2023 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:**

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile residenziale**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: Immobile residenziale**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in , Via Beora snc

I beni oggetto della presente perizia non risultano gravati da censo di livello 1.

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**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):** Durante il sopralluogo non si è potuto constatare la costituzione in condominio.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**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:** Immobile residenziale**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le consistenze sono state dedotte dalle schede catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	37,35	1,00	37,35
Loggiato	sup lorda di pavimento	13,20	0,33	4,36
Piano secondo/sottotetto	sup lorda di pavimento	45,55	0,60	27,33
		96,10		69,04

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**

Il bene non si ritiene divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

Note: Dall'indagine presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate non risulta contratto d'affitto.

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

Stima comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:

Immobile residenziale. Abitazione di tipo economico [A3]

Martinengo (BG), VIA Beroa snc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.232,00.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Del Giacco non ritiene necessario applicare una detrazione per mancanza di garanzie.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	37,35	€ 800,00	€ 29.880,00
Loggiato	4,36	€ 800,00	€ 3.488,00
Piano secondo/sottotetto	27,33	€ 800,00	€ 21.864,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.232,00
Valore corpo			€ 55.232,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.232,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.232,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile residenziale	Abitazione di tipo economico [A3]	69,04	€ 55.232,00	€ 55.232,00





12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 52.232,00

Valore diritto e quota € 52.232,00



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si tro-
va:

€ 52.232,00



22-10-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Vincenzo Del Giacco

