

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 258/2024

PROMOSSA DA

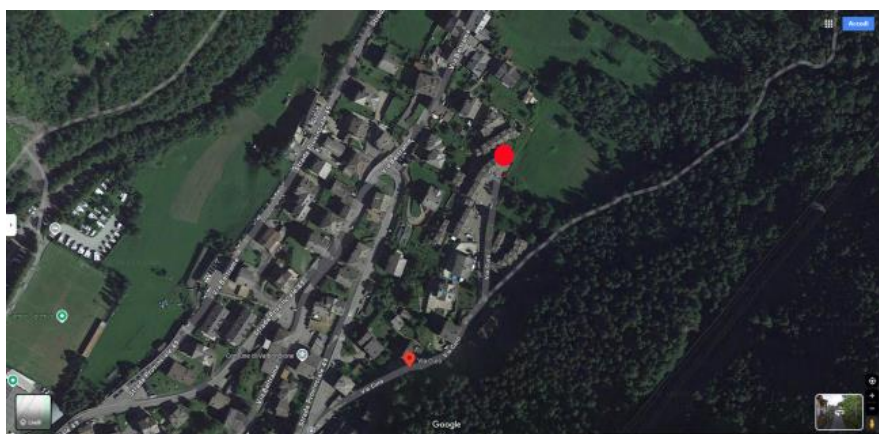
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi
Codice fiscale: DNSFBA67D13A794F
Studio in: Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano
Telefono: 035 825323
Fax: 035 827799
Email: architetto.danesi@gmail.com
Pec: fabio.danesi@archiworldpec.it

Beni in **Valbondione (BG)**
Località/Frazione

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento piano primo con sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi	12
Adeguamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-04-2025 alle 9.10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Danesi

Data nomina: 16-07-2024

Data giuramento: 16-07-2024

Data sopralluogo: 20-02-2025

Cronologia operazioni peritali: Il CTU, dopo aver ritirato le chiavi dallo studio dell'amministratore di condominio, ha effettuato il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Le chiavi sono successivamente state riconsegnate all'amministratore del condominio.

Beni in **Valbondione (BG)****Lotto: 001 - Appartamento piano primo con sottotetto****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** Appartamento al piano primo con sottotetto.**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (CR) il OMISSIS, c.f. OMISSIS - piena proprietà, foglio 45, particella 2297, subalterno 14, scheda catastale redatta in data 08/01/2001 - conforme, indirizzo via Curò snc, piano 1-2, comune Valbondione, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 54 mq, rendita € 224,66 €Derivante da: Atto del 03/07/2002 Pubblico Ufficiale OMISSIS, sede OMISSIS (BG), Repertorio n. 28656 - Compravendita - Nota presentata con modello Unico n. 21995.1/2002, Reparto PI di OMISSIS in atti dal 11/07/2002Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile viene specificato che al bene spetta la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali ai sensi dell'art 1117 c.c., e vengono richiamati in particolare il locale immondizie, il locale contatori e la cabina Enel. Nell'elenco dei subalterni assegnati (allegato all'elaborato planimetrico volto all'accertamento della proprietà immobiliare urbana), viene precisato che al mappale 2297 sub 14 spetta la quota parte proporzionale del mappale 2297 sub 701 (BCNC a tutti i subalterni del mappale 2297 (area, scale, viali) e del mappale 3676 sub 703 (BCNC (area, scale esterne, locale immondizia, locale contatori, cabina Enel) Confini: CONFINI: unità immobiliare mappale 2297 sub. 13, ente comune, prospetto su area mappale 2297 sub. 9**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Nell'atto di pignoramento il bene è identificato catastalmente al Foglio 4, mentre i dati catastali corretti identificano il bene al Foglio 45. Pertanto non c'è la totale corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'appartamento appartiene a un condominio, situato in zona periferica e raggiungibile dalla sola viabilità locale.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: campo sportivo e palazzetto dello sport (ordinaria), servizi di vicinato (ordinaria), casa di riposo (ordinaria), campeggio (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: cascate del Serio, alpi Orobie.

Attrazioni storiche: chiese, museo degli attrezzi antichi.

Principali collegamenti pubblici: strada provinciale 49 100 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento al piano primo con sottotetto**

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano primo e sottotetto di un compendio immobiliare identificato come Condominio CURO', costituito da tre piani fuori terra.

Si accede all'appartamento attraverso un camminamento comune ad altre unità immobiliari.

L'appartamento è costituito, al piano primo, da zona giorno, camera, disimpegno e bagno. Al piano primo è presente un balcone.

Si accede al piano sottotetto mediante una scala interna in legno.

Il Piano secondo è costituito da un unico vano, adibito a sottotetto.

Superficie complessiva di circa mq **74,90**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 m piano primo, variabile (da 1,56 a 1,93 m) piano secondo mansardato

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni generali sufficienti.

L'appartamento è completamente vuoto, privo di sanitari (è presente il solo piatto doccia), privo di caldaia e corpi scaldanti, privo di quadro elettrico interno, privo delle ante interne dei serramenti (non sono presenti le finestre, sono presenti solo le ante oscuranti esterne), privo delle ante delle porte interne.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: legno condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: ante a battente materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare Note: Sono presenti le ante esterne oscuranti in legno, è presente la parte fissa dei serramenti (finestre e portefinestra) ma l'appartamento è privo delle ante delle finestre e della porta finestra
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare Note: L'appartamento è privo delle ante delle porte interne.

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano primo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: sottotetto
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone Note: Scala a chiocciola interna che collega il piano primo al piano secondo
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: Non presente certificato Note: L'appartamento è privo del quadro elettrico di distribuzione interno

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Si precisa che l'appartamento è attualmente privo di quadro elettrico interno, privo di corpi illuminanti, privo di placche degli interruttori
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Si precisa che l'appartamento è attualmente dotato di impianto di riscaldamento, ma privo di caldaia e di corpi scaldanti
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



esterno



esterno



bagno



zona giorno



sottotetto

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione edilizia n. 1480

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: la concessione edilizia è stata rilasciata in data 13/07/1999 e volturata a favore della Società del Parco srl in data 17/07/1999

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/07/1999 al n. di prot. 1480

Abitabilità/agibilità in data 14/05/2001 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 1484

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: la concessione edilizia è stata rilasciata in data 13/07/1999 e volturata a favore della Società del Parco srl in data 17/07/1999

Per lavori: costruzione fabbricato
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 13/07/1999 al n. di prot. 1484
 Abitabilità/agibilità in data 14/05/2001 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 1493

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: la concessione edilizia è stata rilasciata in data 13/07/1999 e volturata a favore della Società del Parco srl in data 17/07/1999
 Per lavori: costruzione fabbricato
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 13/07/1999 al n. di prot. 1473
 Abitabilità/agibilità in data 14/05/2001 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 1608-1609-1610

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: recupero sottotetti e spostamento tavolati
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 17/02/2001 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 14/05/2001 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di approvazione definitiva n. 5 del 25/02/2017
Ambito:	B3 - ambiti prevalentemente/totalmente residenziali, densamente edificati con tipologia a schiera
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7.21 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole
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:	1mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50m
Volume massimo ammesso:	quello 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 al piano primo con sottotetto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/07/2002**. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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 giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna del tribunale di Cremona; A rogito di OMISSIS in data 08/01/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Cremona in data 18/01/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90000; Note: L'iscrizione di ipoteca grava anche sul mappale 3676 Sub 52, non oggetto della presente procedura esecutiva.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 03/07/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Note: Trattasi di IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER LA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 21/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo con sottotetto

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 al piano primo con sottotetto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valbondione (BG),

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 573,59.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Lavori di manutenzione straordinari : 387,99 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile viene specificato che al bene spetta la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali ai sensi dell'art 1117 c.c., e vengono richiamati in particolare il locale immondizie, il locale contatori e la cabina Enel. Nell'elenco dei subalterni assegnati (allegato all'elaborato planimetrico volto all'accertamento della proprietà immobiliare urbana), viene precisato che al mappale 2297 sub 14 spetta la quota parte proporzionale del mappale 2297 sub 701 (BCNC a tutti i subalterni del mappale 2297 (area, scale, viali) e del mappale 3676 sub 703 (BCNC (area, scale esterne, locale immondizia, locale contatori, cabina Enel)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento ha una scala interna a chiocciola che collega il piano primo con il sottotetto.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Viene costituita a reciproco profitto e carico di ciascuna unità immobiliare del fabbricato: - servitù di installazione, passaggio, ispezione e manutenzione di impianti esistenti e futuri e prese d'aria in genere, con particolare riferimento all'accesso e all'ispezione dei locali contatori. - servitù di transito e di allacciamento agli impianti tecnologici;

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 si è rilevata la presenza di vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/2004

Avvertenze ulteriori: Non si è rilevata la presenza di cause in corso, né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella presente sezione sono state inserite le superfici dell'appartamento posto al piano primo, nella consistenza attualmente rilevata e che corrisponde alla scheda catastale redatta in data 08/03/2001. E' stata altresì inserita la superficie del piano secondo (sottotetto), essendo lo stesso compreso nella medesima scheda catastale dell'appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	36,00	1,00	36,00
Terrazzo piano primo	sup lorda di pavimento	2,90	0,25	0,73
Sottotetto piano secondo	sup lorda di pavimento	36,00	0,50	18,00
		74,90		54,73

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 1 - anno 2024

Zona: Valbondione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valbondione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Valbondione;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2024, semestre 1, comune di Valbondione, zona centrale/centro abitato, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 900 €/mq, massimo 1200 €/mq.;;

Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2024, edizione 30: Comune di Valbondione, appartamenti 5-20 anni: valore minimo 1.100,00 €/mq, valore massimo 1.600,00 €/mq..

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento al piano primo con sottotetto. Abitazione di tipo civile [A2]
Valbondione (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.784,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano primo	36,00	€ 1.000,00	€ 36.000,00
Terrazzo piano primo	0,73	€ 1.000,00	€ 730,00
Sottotetto piano secondo	18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 54.730,00
privo di porzione di impianti e di ante dei serramenti detrazione del 20.00%	€ -10.946,00
Valore corpo	€ 43.784,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 43.784,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.784,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano primo con sottotetto	Abitazione di tipo civile [A2]	54,73	€ 43.784,00	€ 43.784,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.189,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 41.594,80

Valore diritto e quota € 41.594,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **41.594,80**

Allegati

- 1_Estratto atto matrimonio
- 2_Visura storica
- 3_Scheda catastale
- 4_Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- 5_Atto notarile
- 6_Documentazione Fotografica
- 7_Spese condominiali

28-02-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Danesi