

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 399/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Stefano Spagnolo
Codice fiscale: SPGSFN59T16B180S
Studio in: Piazza Giovanni XXIII 2 - 24068 Seriate
Telefono: 035-0633194
Email: stefano.spagnolo@utaa.it
Pec: stefano.spagnolo@archiworldpec.it

Beni in **Foresto Sparso (BG)**

Località/Frazione

Via Barzetti n. 9

INDICE**Lotto: 001 - Casa unifamiliare con ampia pertinenza a giardino composta da 3 piani fuori terra.**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A	4
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
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	11
Adeguamenti e correzioni della stima	12
Prezzo base d'asta del lotto	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2025 alle 09:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefano Spagnolo

Data nomina: 07-10-2023

Data giuramento: 12-10-2023

Data sopralluogo: 04-12-2023

Cronologia operazioni peritali: Analisi della documentazione ed atti di causa. Accessi e consultazioni telematiche al Catasto e Conservatoria. Contatti e accesso il 20/11/2023 presso l'ufficio tecnico del Comune di Foresto Sparso BG per atti amministrativi, verifica conformità edilizia. Sopralluogo, mediante accesso forzato per irreperibilità dell'esecutato, presso l'unità immobiliare il 04/12/2023 con il custode, verifiche preliminari, misurazioni e documentazione fotografica. Nel sopralluogo si riscontra il mancato pignoramento dell'autorimessa sub. 2. Istanza al Giudice in merito in data 12/12/2023. Invito del Giudice al creditore a procedere all'integrazione del pignoramento con sospensione delle operazioni di stima in data 23/12/2023. Decreto del Giudice di ripresa delle operazioni di stima in data 06/12/2024. Attività di adempimento dell'incarico. Redazione perizia di stima.

Beni in **Foresto Sparso (BG)**
Via Barzetti n. 9

Lotto: 001 - Casa unifamiliare con ampia pertinenza a giardino composta da 3 piani fuori terra.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Barzetti n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 6, particella 7328, subalterno 3, indirizzo VIA BARZETTI n. SN, piano T -1 - 2, comune FORESTO SPARSO (D697) (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 116 m2, rendita € Euro 309,87

Derivante da: Compravendita

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 6, particella 7328, subalterno 2, indirizzo VIA BARZETTI n. SN, piano T, comune FORESTO SPARSO (D697) (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 m2, superficie 36 m2, rendita € Euro 54,54

Derivante da: Compravendita

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: esterna al centro abitato normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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: Asilo (buono), Scuola primaria (buona), Farmacia Cimarelli (buona), Area feste (buona), Parrocchia di San Marco Evangelista (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Villongo, Sarnico.

Attrazioni paesaggistiche: Punto panoramico alba Foresto Sparso, Lago d'Iseo .

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 23,4 km., Autostrada A4 14,3 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Casa unifamiliare con ampia pertinenza esterna a giardino, fuori dal centro abitato. Edificata negli anni 80 dello scorso secolo. Piano Terra: portico esterno, autorimessa, lavanderia e cantina. Piano Primo: Ampia loggia di ingresso, cucina/soggiorno, camera, bagno e scala di collegamento con il piano superiore. Piano secondo: Solaio senza i requisiti di abitabilità per le altezze interne ma utilizzato come camere da letto, disimpegno e bagno. Lo stato dei luoghi disabitato, coerente con la vetustà dell'immobile, necessita di consistenti interventi manutentivi.

Superficie complessiva di circa mq **3.700,35**

E' posto al piano: T, 1° e 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1984 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. PT 2,70; P. 1° 2,80; P. 2° 2,15.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di consistenti interventi manutentivi.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: a doppia foderà coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in clinker condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

	Riferito limitatamente a: soggiorno-cottura, bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: solaio camere 2° p.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da normalizzare
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina e bagni materiale: ceramica condizioni: da normalizzare
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: da normalizzare
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1984
<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>	Caldaia a gas
<i>Stato impianto</i>	da revisionare
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1984
<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



Vista aerea



L'immobile



Soggiorno - cucina



Solaio - camera



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1920 del 18/10/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione ad uso agricolo ed abitazione del conduttore del fondo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/10/1983 al n. di prot. 915

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Barzetti n. 9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate alcune difformità nella distribuzione e nella posizione di alcuni tavolati interni

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento e variante della posizione dei tavolati difformi e delle destinazioni d'uso.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica di variante	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Barzetti n. 9

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n. 7 del 18/05/2013 - Variante 1/2018 CC n. 10 del 20/07/2018
Ambito:	Consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22/a Comparti urbani Residenziali a piccole unità mono o pluri-familiari interne a singoli lotti
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Barzetti n. 9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole difformità dei tavolati interni sui 3 piani

Regolarizzabili mediante: Nuova variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento dei tavolati interni modificati

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 200,00
Totale oneri: € 200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/01/1981 al 03/06/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/06/2007 al 05/02/2008. In forza di accettazione tacita dell'eredità; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; 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 volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/02/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00 ; Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/09/2023 ai nn. OMISSIS; immobile identificato al Catasto Foglio 6, particella 7328, Sub 3.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/11/2024 ai nn. OMISSIS; immobile identificato al Catasto Foglio 6, particella 7328, Sub 2.

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foresto Sparso (BG), Via Barzetti n. 9

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): Non specificato

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: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento il valore medio commerciale tra quanto riportato dall'indice dei prezzi dei fabbricati "non recenti" di Valore Casa & Terreni 2024 – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia e i valori dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al 1° piano	sup lorda di pavimento	79,30	1,00	79,30
Loggia al 1° piano	sup lorda di pavimento	21,50	0,33	7,10
Solaio al 2° piano	sup lorda di pavimento	70,65	0,70	49,46
Autorimessa, cantina, lavanderia al Piano Terra	sup lorda di pavimento	92,00	0,50	46,00

Portico P. terra	sup lorda di pavi- mento	17,90	0,33	5,91
Giardino sino a concorrenza u.i.	sup lorda di pavi- mento	281,35	0,10	28,14
Giardino oltre la concorrenza u.i.	sup lorda di pavi- mento	3.137,65	0,02	62,75
		3.700,35		278,65

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

NO

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2024– osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Foresto Sparso BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa - Immobiliare.it;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Foresto Sparso (BG), Via Barzetti n. 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 195.062,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al 1° piano	79,30	€ 700,00	€ 55.510,00

Loggia al 1° piano	7,10	€ 700,00	€ 4.970,00
Solaio al 2° piano	49,46	€ 700,00	€ 34.622,00
Autorimessa, cantina, lavanderia al Piano Terra	46,00	€ 700,00	€ 32.200,00
Portico P. terra	5,91	€ 700,00	€ 4.137,00
Giardino sino a concorrenza u.i.	28,14	€ 700,00	€ 19.698,00
Giardino oltre la concorrenza u.i.	62,75	€ 700,00	€ 43.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 195.062,00
Valore corpo			€ 195.062,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 195.062,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 195.062,00

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]	278,65	€ 195.062,00	€ 195.062,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 29.259,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.700,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 164.102,70

Valore diritto e quota € 164.102,70

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 164.102,70

Allegati

Cartella zip - Planimetria e documentazione fotografica

Identificativi catastali - 399-2023

N. 1.1 - Visura per immobile.

N. 1.2 - Planimetrie catastali.

N. 1.3 - Planimetria e concessione edilizia.

N. 1.4 - PGT e NTA

N. 1.5 - Documentazione fotografica

N. 2 - Succinta-perizia_399_2023_ei

N. 3 - 399-2023 - Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari

N. 4 - Dichiarazione trasmissione perizia

perizia_399_2023_ei_privacy

27-01-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Spagnolo