

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 153/2023

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Sparaco
Codice fiscale: SPRLNE72E50A794J
Partita IVA: 02640360166
Studio in: Via Broseta 81 - 24122 Bergamo
Email: sparacoelena@gmail.com
Pec: sparaco.22227@oamilano.it

Beni in **Aviatico (BG)**

Località/Frazione

Via Piano Ama 11/b

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: Appartamento	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: Appartamento	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: Appartamento	7
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Appartamento	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	15
Adeguamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Creditore Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Sparaco

Beni in **Aviatico (BG)**
Via Piano Ama 11/b

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Piano Ama 11/b

Quota e tipologia del diritto

12/18 di xxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Quota e tipologia del diritto

2/18 di xxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Quota e tipologia del diritto

2/18 di xxxxxxxxxxxxI- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Quota e tipologia del diritto

1/18 di xxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Quota e tipologia del diritto

1/18 di xxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, , foglio 8, particella 1435, subalterno 8, scheda catastale sì, indirizzo Via Piano Ama, piano 1, comune Aviatico, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie 39,00, rendita € 69,72

Derivante da: Atto Notaio xxxxxxxxregistrato a Monza 1, in data 19.08.2007 al n. 1838 1T

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Proporzionale quota di comproprietà enti, spazi e servizi comuni all'intero stabile ai sensi art 1117 e seguenti C.C. e del Regolamento di Condominio

Confini: da un lato cortile comune, da un secondo lato mapp 1435 sub 9, da un terzo lat mapp 1435 o sub 2

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

sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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: Seivino.

Attrazioni paesaggistiche: VAL SERIANA .

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SP ex SS 671 dir. , SP 35 (Bergamo-Nembro-Albino) , SS 470 della Valle Brembana , autobus linea Altopiano di Selvino , Autobus Linea Nembro -Seivino-Aviatico , TEB -Collegamento Valle Seriana- Bergamo

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'edificio in cui è localizzato l'appartamento, fa parte di un complesso edilizio immerso nel verde. L'appartamento è ubicato al Piano Primo di un corpo edilizio costituito da cinque appartamenti, aventi accesso da terrazzo e scala esterna comuni. oltre ad altra unità abitativa, confinante con l'appartamento oggetto di pignoramento, avente accesso dal piano terra.

L'appartamento presenta delle difformità urbanistico-edilizie, rispetto a quanto in atti comunali, catastali e nell'atto di acquisto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 19.08.2007(Acquirente xxxxxxxxxxxx)

Trattasi infatti, secondo la consistenza originaria della documentazione in atti, di un monolocale con bagno. Di fatto, il sopralluogo ha, invece, evidenziato quanto segue::

-Realizzazione locale cottura

-Realizzazione scala d'accesso in legno di collegamento al Piano Sottotetto, destinato a superficie abitativa (camera da letto), completo di finiture ed impianto elettrico.

-Realizzazione di cancelletto in legno a chiusura della porzione del terrazzo comune, antistante l'appartamento in oggetto

(Rispetto alla chiusura della porzione terrazzo comune, si precisa che la scrivente non è a conoscenza di eventuali accordi tra i condomini; in quanto trattasi solo di valutazioni e verifiche urbanistico/edilizie, rispetto a quanto in atti)

In merito alla difformità rilevate, si rimanda agli appositi paragrafi.

Superficie complessiva di circa mq **80,60**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1985-1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55 Piano Primo, H sottotrave sottotetto circa 2.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 + Sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 +Sottotetto e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso edilizio e l'area esterne a verde condominiali, risultano in ottimo stato manutentivo

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno

<i>Infissi interni</i>	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: cucina
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cotto condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: Soffitto con travi a vista condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1985
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
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: 21 e successive varianti.**

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: Costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/11/1984 al n. di prot. 1259

Abitabilità/agibilità in data 09/03/1987 al n. di prot. 263

NOTE: Lotto I- Via Piano Ama 11/b

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Piano Ama 11/b**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione locale cottura e locale sottotetto destinato a superfici abitative, ospitante la camera da letto. Chiusura con cancelletto in legno, di porzione terrazzo comune antistante l'appartamento

Regolarizzabili mediante: Locale cottura regolarizzabile con sanatoria Cila opere interne.

Sottotetto non regolarizzabile, non in possesso dei requisiti per l'abitabilità

Descrizione delle opere da aggiornare: -Realizzazione locale cottura

-Ripristino destinazioni d'uso e superficie appartamento, come in atti catastali e comunali

-Rimozione chiusura cancelletto in legno porzione terrazzo comune (In merito a quest'ultima difformità, si precisa che la scrivente non è a conoscenza di eventuali accordi tra i condomini; in quanto trattasi solo di valutazione rispetto a quanto in atti comunali e catastali)

Oneri di regolarizzazione	
Locale Cottura- Sanzione pecuniaria, diritti segreteria e Spese tecniche	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Piano Ama 11/b

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 25 del 20.10.2014
Norme tecniche di attuazione:	Art. 16 Tessuto urbano Consolidato (Rif. doc. PGT allegata)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Si rimanda a quanto specificato per il paragrafo "Conformità Edilizia"

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Piano Ama 11/b

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione locale cottura e locale sottotetto destinato a superficie abitativa, ospitante la camera da letto. Chiusura con cancelletto in legno, di porzione terrazzo comune annesso all'appartamento

Regolarizzabili mediante: Locale cottura regolarizzabile Pratica catastale opere interne. Sottotetto non regolarizzabile, non in possesso dei requisiti per l'abitabilità

Descrizione delle opere da aggiornare: -Realizzazione locale cottura -Ripristino destinazioni d'uso e superficie appartamento, come in atti catastali e comunali -Rimozione chiusura cancelletto in legno porzione terrazzo comune (In merito, si precisa che la scrivente non è a conoscenza di eventuali accordi tra i condomini; in quanto trattasi solo di valutazione rispetto a quanto in atti comunali e catastali)

Oneri di regolarizzazione	
Pratica catastale aggiornamento scheda e diritti catastali	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Visto l'esito dell'ispezione ipotecaria ventennale effettuata dalla scrivente, alla data odierna, eseguita presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo (Elenco Ispezione allegato), relativa all'immobile oggetto di pignoramento, si rimanda a quanto descritto nella Certificazione Notarile in atti del Tribunale, a cura del Notaio dott. xxxxxxxxxx, riportati qui di seguito per comodità:

PROVENIENZA VENTENNALE:	
- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo il 22/02/2022 al n. 38808/88888, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 01/03/2022 al n. 7017 di formalità; <u>favore:</u>	
	i diritti di 1/6 di piena proprietà
	per i diritti di 1/18 di piena proprietà,

per i diritti di 1/18 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti

ti di 2/18 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 2/18

di piena proprietà; contro: [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il

[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

(Non risultano trascritti atti di Accettazione di eredità).

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito

Dott. [REDACTED] Notaio in Romano Di Lombardia,

del 03/06/2013 rep.93631/48661, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Im-

mobiliare di Bergamo il 04/06/2013 al n. 15394 di

formalità; favore:)

(BG) il 10/12/1934 per i diritti di 1/2 di piena

proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena pro-

prietà; contro: [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera piena proprietà.

A margine della suddetta formalità si rileva il se-

guente annotamento:

-- n.2736 del 24/03/2021 - Inefficacia Parziale

(Con detta sentenza il Tribunale di Bergamo ha di-

chiarato inefficace e pertanto ha revocato l'atto

di Compravendita stipulato in data 03/06/2013 rep.	
93631 a ministero Notaio Dott. [REDACTED] con il qua-	
[REDACTED] ha ceduto a [REDACTED]	
[REDACTED] l'immobile di cui al quadro B della	
presente).	
- Scrittura privata di Compravendita con sottoscri-	
zione autenticata dal Dott. [REDACTED] Nota-	
io in Lissone, del 15/02/2007 rep.55549/19567, tra-	
scritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio	
di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 23/02/2007	
al n. 6915 di formalità; <u>favore:</u> [REDACTED]	
[REDACTED] per l'intera	
piena proprietà; <u>contro:</u> [REDACTED]	
[REDACTED] con sede in [REDACTED] per l'intera pie-	
na proprietà.	
- Atto notarile pubblico di Trasformazione Di So-	
cietà a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Monza,	
del 30/04/2004 rep.9294, trascritto presso l'Agen-	
zia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobi-	
liare di Bergamo il 21/05/2004 al n. 17912 di for-	
malità; <u>favore:</u> [REDACTED] con se-	
de in [REDACTED] per l'intera piena proprietà;	
<u>contro:</u> [REDACTED] con sede	
in [REDACTED] per l'intera piena proprietà.	
- Originariamente beni di proprietà di: [REDACTED]	

	██████████ con sede in ██████████	
	per l'intera piena proprietà per essere ad essa	
	pervenuti in virtù di Decreto di Trasferimento Im-	
	mobili emesso dal Tribunale di Bergamo, del	
	26/05/2000 rep.15372, trascritto presso l'Agenzia	
	del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare	
	di Bergamo il 20/06/2000 al n. 18058 di formalità.	

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visto quanto specificato al paragrafo 6, si riporta quanto indicato nella Certificazione Notarile in atti :

- <u>Ipoteca giudiziale n. 3838 del 18/06/2013 favo-</u>
<u>re:</u> [REDACTED] <u>ilio ipo-</u>
<u>tecario eletto:</u> [REDACTED]
<u>;</u> [REDACTED] <u>e contro:</u> [REDACTED]
[REDACTED] <u>con sede</u>
<u>in</u> [REDACTED] <u>; per Euro 210.000,00 di cui Euro</u>
<u>199.438,44 per capitale, derivante da decreto in-</u>
<u>giuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Trevi-</u>
<u>glio, in data 26/03/2013 rep.477.</u>
- <u>Domanda giudiziale n. 3047 del 02/02/2017 favo-</u>
<u>re:</u> [REDACTED] <u>(domicilio ipo-</u>
<u>tecario eletto: presso la propria sede) e contro:</u>
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] <u>bblico Ufficiale: Ufficiale Giudizia-</u>
<u>rio di Bergamo, in data 18/01/2017 rep.746/2017.</u>
- <u>Pignoramento Immobiliare n. 11582 del 28/03/2023</u>

favore: FINO 2 SECURITISATION SRL con sede in Mila-	
no, (domicilio ipotecario eletto:	
	e con-
tro:	
	Pub-
blico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Bergamo,	
in data 23/02/2023 rep.1318/2023.	

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:
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Secondo quanto indicato dall'amministratore, sig. xxxxxi, le spese ordinarie preventivate per l'anno 2023 ammontano ad € 526,25;.

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 - Presenza di scala d'accesso

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Risultanze del Catasto Energetico: Codice identificativo APE 1601500002913 Registrato il 01/06/2013 Valido fino a 01/06/2023.

Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Appartamento

Si precisa che il Piano Sottotetto, quand'anche non in atti comunali, nello stato di fatto rilevato, viene comunque quantificato a livello commerciale, come superficie accessoria, perchè individua un sottotetto agibile, non abitabile, avente le stesse finiture dell'appartamento Piano Primo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento Piano Primo	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	6,60	0,33	2,18
Piano Sottotetto	sup lorda di pavimento	37,00	0,50	18,50
		80,60		57,68

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

Stante l'aspetto funzionale e planimetrico,, l'immobile non può essere diversamente diviso.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Nella valutazione sono stati considerati aspetti, quali: il contesto, la tipologia, la superficie, l'esposizione, il livello di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, oltre al momento non propriamente favorevole del mercato.

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Aviatice ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare, Agenzie in loco, Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 980,00.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Aviatice (BG), Via Piano Ama 11/b

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.526,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Piano Primo	37,00	€ 980,00	€ 36.260,00
Terrazzo	2,18	€ 980,00	€ 2.136,40
Piano Sottotetto	18,50	€ 980,00	€ 18.130,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.526,40
Valore corpo			€ 56.526,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.526,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.526,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	57,68	€ 56.526,40	€ 56.526,40

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.478,96

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 43.547,44

Valore diritto e quota € 43.547,44

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.547,44

Allegati

- 1.-----
- 2.CARTOGRAFIA CATASTALE
- 3.PGT
- 4.PRATICHE EDILIZIE
5. -----
- 6.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

14-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Sparaco