

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 199/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Francesca Pinotti
Codice fiscale: PNTFNC69E49A794U
Studio in: Via B. Tomasoni 7 - 24050 Covo
Telefono: 0363709023
Email: archpinotti@hotmail.it
Pec: arch.pinottifrancesca@pec.it

Beni in **Vigano San Martino (BG)**

Località/Frazione

Via Martina n.24

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento posto al piano secondo**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: A.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: A.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A.....	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 FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2023 alle 09:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Francesca Pinotti

Data nomina: 25-05-2023

Data giuramento: 06-06-2023

Data sopralluogo: 04-07-2023

Cronologia operazioni peritali: 30-06-2023 sopralluogo per identificare la posizione esatta dell'appartamento in questione, in quanto nella documentazione non è indicato il numero civico. 04-07-2023 sopralluogo congiunto con il Custode Avv. Luisella Lanteri, nominata in questa esecuzione immobiliare. 24-07-2023 Comune di Vigano San Martino presso ufficio Tecnico per compilare la domanda accesso agli atti (non presente sul sito del Comune). 04-09-2023 contatto telefonico con il Comune di Vigano San Martino per avere una data precisa per la presa visione delle pratiche edilizie. 11-09-2023 ricontatto telefonico con il Comune di Vigano San Martino per la richiesta di accesso agli atti non ancora evasa. 18-09-2023 Comune di Vigano San Martino per visionare pratiche edilizie presenti ed estrarne copia. 20-09-2023 contatti con l'amministratore condominiale per avere informazioni su eventuali debiti da parte dei coniugi Iacoban nei confronti del complesso immobiliare

Beni in **Vigano San Martino (BG)**
Via Martina n.24

Lotto: 001 - Appartamento posto al piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vigano San Martino (BG) CAP: 24060, via Martina n. 24

Note: Appartamento posto al piano secondo di una palazzina costituita da tre piani fuori terra, inserito in un contesto residenziale tranquillo. Si accede tramite scala esterna condominiale in comune con un altro appartamento; si entra nella zona giorno composta da soggiorno e cucina a vista con balcone affacciato a sud, disimpegno con accesso alla camera doppia con balcone affaccio a nord, bagno e camera singola con balcone affaccio a sud. Abbinata all'appartamento è presente l'autorimessa doppia posta a piano terra.

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 2459, subalterno 22, indirizzo via Martina 24, piano 2, comune Vigano San Martino, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 76, rendita € 426,08

Derivante da: OMISSIS. con atto notarile del 13-02-2006

Confini: L'appartamento confina in senso orario: a nord con giardino e area di passaggio condominiale, a est con altro appartamento, a sud con il corsello scoperto dei box, a ovest con parti condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 2459, subalterno 31, indirizzo via Martina 24, piano T, comune Vigano San Martino, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq., rendita € 42

Confini: L'autorimessa confina in senso orario: a nord con il terrapieno, a est con altra autorimessa, a sud con lo spazio di manovra condominiale a cielo aperto, a ovest con altra autorimessa.

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

Corrispondenza catastale esatta

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: Montane miste: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Paesi che affacciano sul Lago d'Endine.

Attrazioni paesaggistiche: Lago d'Endine e la Valcamonica.

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna del Fiore e San Martino.

Principali collegamenti pubblici: Bus di linea Bergamo - Lago d'Endine

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

L'abitazione in oggetto fa parte di un complesso residenziale posto sul declivio di una collina con ingressi pedonale e carraio posti a nord.

Si accede dalla via Martina attraverso una scala condominiale esterna e non coperta si arriva al secondo piano dove si fa ingresso sulla zona giorno così composta: ampio soggiorno e cucina a vista con accesso al balcone posto a nord e sud; attraverso un discreto disimpegno si accede alla zona notte composta da una camera singola, una camera doppia e un bagno.

L'abitazione è dotata di due balconi che percorrono tutta la lunghezza della facciata nord e sud.

Al piano terra è posizionata un'autorimessa doppia in lunghezza dove trovano posto tutte le altre autorimesse condominiali; lo spazio di manovra rimane a cielo aperto.

Superficie complessiva di circa mq **142,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2004 e il 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina A; ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media circa 2,60 (in gronda 2,33 m - in colmo 3,10 m)

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: più che buono

Condizioni generali dell'immobile: Sia internamente che esternamente l'immobile risulta in buone condizioni e ben tenuto.

Si segnala la porta d'ingresso che esternamente è sbiadita e segnata da graffi nella parte bassa inoltre la porta del bagno presenta dei segni di usura sulla parte bassa interna al bagno.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: in c.a. continue sia di perimetro che di spina. materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: primo solaio in c.a. prefabbricato tipo condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone Note: Il cancello è una parte condominiale
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio

	condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: apparentemente buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: Ceramica antiscivolo condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres porcellanato formato quadrato colore chiaro condizioni: buone Note: Nelle due camere da letto è posato il parquet
<i>Plafoni</i>	materiale: travi in legno a vista condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Porta Blindata rivestita con pannelli simil legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: Si segnala sull'esterno della porta (parte bassa) scoloritura e graffi presumibilmente di cane.
<i>Scale</i>	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: buone Note: Scala condominiale
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: buone
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: da verificare recapito: collettore o rete comunale
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: gasolio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: da verificare condizioni: buone
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in alluminio diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo con caldaia posta nel vano apposito esterno vicino all'ingresso
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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



zona giorno



camera doppia



camera singola



bagno



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2126

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Realizzazione di edifici corpo A - B - C - D - E Residence denominato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/02/2004 al n. di prot. 318

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/10/2014 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vigano San Martino (BG) CAP: 24060, via Martina n. 24

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si segnala l'abbattimento parziale del tavolato che separa la cucina dalla zona giorno con l'inserimento di una porzione di soppalco non agibile e non raggiungibile perchè privo di scala, il suo utilizzo è prevalentemente per una questione estetica di appoggio soprammobili. La volumetria non cambia

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Abbattimento parziale di tavolato con inserimento di struttura in legno

Oneri di regolarizzazione	
Costo della pratica edilizia per sanare l'avvenuto abbattimento parziale di tavolato	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigano San Martino (BG) non è pervenuta nessuna pratica edilizia riguardante l'abbattimento parziale del tavolato oggetto di difformità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vigano San Martino (BG) CAP: 24060, via Martina n. 24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Sistema insediativo residenziale. A B Zone di completamento a volumetria definita di cui all'art. 29 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
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: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vigano San Martino (BG) CAP: 24060, via Martina n. 24**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il tavolato della zona giorno che separa la cucina dal soggiorno è stato abbattuto in parte per avere un'apertura più ampia sul soggiorno.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: abbattimento parziale del tavolato di separazione tra la cucina e il soggiorno.

Oneri di regolarizzazione	
<i>aggiornamento scheda catastale</i>	€ 350,00
Totale oneri: € 350,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Per variare la scheda catastale è necessario regolarizzare l'avvenuto abbattimento parziale del tavolato presso l'ufficio tecnico del Comune di Vigano San Martino.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/10/1973 al 08/03/2004. In forza di scrittura privata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/1982 al 08/03/2004. In forza di Donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/03/2004 al 13/02/2006. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/2006 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 volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2006 ai nn. OMIS-
SIS; Importo ipoteca: € 323000,00; Importo capitale: € 161500,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Funzionario UNEP Tribunale di Bergamo in
data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS.

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 civile [A2] sito in , via Martina n. 24
negativo

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 896,66.

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:
spese previste anno 2023-2024: 896,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 2758,48. Alla data della perizia, come confermato
dall'amministratore condominiale Sig.ra OMISSIS, le spese insolte da parte dei coniugi Iacoban ammontano a €
2.758,48

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 53,70

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento non è dotato né di ascensore né
di servoscale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: negativo

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: negativo

Avvertenze ulteriori: negativo

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata al lordo dei muri per l'appartamento; i balconi vengono calcolati al 33% della loro
superficie; gli spazi condominiali (scale, corsello dei box, aree verdi condominiali, percorsi pedonali) vengono calco-
lati al 10% della loro superficie e divisi per il numero degli alloggi presenti nel complesso immobiliare.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavi- mento	82,00	1,00	82,00
balconi	sup lorda di pavi- mento	17,00	0,33	5,61
Spazi comuni	sup lorda di	43,00	0,10	4,30

verde, vialetti e spazio di manovra	pavimento			
		142,00		91,91

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A	
1. Box doppio in lunghezza	Posto al piano terra Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 32 mq mq Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: € 20000 Note: Il box possiede basculante ad apertura manuale e il pavimento è in battuto cementizio.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'abitazione non è divisibile in quanto non rispetta i canoni previsti di legge.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: La signora OMISSIS, occupante dell'abitazione senza alcun titolo, è in possesso della residenza rilasciata dal Comune di Vigano San Martino (BG), presso l'abitazione oggetto di pignoramento.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica e comparativa prezzi di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Vigano San Martino (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie di zona, agenzia delle entrate, valutazione borsino della provincia di Bergamo.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min. € 800,00/mq
 Max€ 900,00/mq.

12.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio in lunghezza
Vigano San Martino (BG), Via Martina n.24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.123,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	82,00	€ 850,00	€ 69.700,00
balconi	5,61	€ 850,00	€ 4.768,50
Spazi comuni verde, vi- aletti e spazio di manovra	4,30	€ 850,00	€ 3.655,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.123,50
Valore corpo			€ 78.123,50
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 98.123,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.123,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con an- nesso Box doppio in lunghezza	91,91	€ 98.123,50	€ 98.123,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio
anteriore alla vendita: € 2.758,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 850,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 94.515,50

Valore diritto e quota € 94.515,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 94.515,50

01-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Pinotti