

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 526/2023

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. Bruno Gian Pio Conca

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

[REDACTED]

Bene in Comune di VIGANO SAN MARTINO (Bergamo)
Via Guglielmo Marconi, sn

INDICE

LOTTO UNICO

PREMESSE	4
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
DESCRIZIONE DEL BENE.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	5
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	6
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE	10
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 corpo	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	11
Prezzo base d'asta del Lotto.....	11
Regime fiscale della vendita	11
ALLEGATI	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Bruno Gian Pio Conca

Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/05/2024 alle ore 9:10

Creditore Procedente: [REDACTED]

Legale Creditore Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: [REDACTED]

Data Nomina: [REDACTED]

Data Giuramento: [REDACTED]

Data sopralluoghi: [REDACTED]

Bene in Comune di VIGANO SAN MARTINO (Bergamo)
Via Guglielmo Marconi, s.n.

PREMESSE

Il bene oggetto della Procedura di esecuzione immobiliare n° 526/2023 è il seguente:
al Catasto Fabbricati - F. 5 Mapp. 1551 Sub 708 (ex Sub 704) LOCALE DEPOSITO
Via Guglielmo Marconi, s.n.

La Planimetria catastale precedente raffigurava sul lato ad Ovest un fabbricato diviso in tre ripostigli e sul lato a Sud un altro fabbricato ad uso ripostiglio che è inesistente.
Il primo ad Ovest era rappresentato in modo errato sia come superficie e volumetria, sia nella rappresentazione grafica delle aperture.
Si è resa necessaria la redazione del Tipo Mappale (T.M.), che ha corretto la mappa catastale.
Si sono aggiornati la Planimetria catastale e l'Elaborato Planimetrico.
La pratica catastale ha comportato la **variazione dell'identificativo catastale in Sub 708.**

LOTTO UNICO			
Comune di Vigano San Martino (Bg) CATASTO FABBRICATI	ESECUTATO	QUOTA PIGNORATA UNITA' IMMOBILIARE	VALORE DEL LOTTO
F. 5 Mapp. 1551 Sub 708 (ex Sub 704)	██████████	Proprietà per 1/1	€ 40.000,00

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: LOCALE DEPOSITO

Categoria **Magazzini e locali di deposito [C/2]** sita in via Guglielmo Marconi, s.n.

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: ██████████

Identificato al Catasto Fabbricati:

Dati identificativi: Foglio 5 mappale 1551 subalterno 708

Dati di classamento: Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 mq

Dati di superficie: Totale 96 mq

Rendita Euro 45,86

Indirizzo: VIA G. MARCONI n. SN Piano T

Intestazione:



Diritto di: Proprietà per 1/1

CONFINI: a **Nord** con terrapieno e Mapp. 2414, a **Est** con Mapp. 2671 e Mapp. 2672, a **Sud** con Sub 701, a **Ovest** con terrapieno.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene oggetto del pignoramento è posto in una zona semi centrale nel paese di Vigano San Martino, costituita da edifici a destinazione residenziale.

Caratteristiche zona: semi centrale normale

Area urbanistica: a traffico scorrevole con condizione sufficiente di parcheggi

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: assenti

Attrazioni paesaggistiche: assenti

Attrazioni storiche: assenti

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

F. 5 mappale 1551 subalterno 708 - Locale Deposito

(Vedi Planimetria Unità Immobiliare)

LOCALE DEPOSITO - Piano Terra - SUPERFICIE LORDA circa mq 27,00

AREA ESCLUSIVA circa mq 687,00

L'unità immobiliare consiste in un fabbricato ad un piano fuori terra a destinazione Locale Deposito (Foto n° 5) con un' Area Esclusiva di pertinenza (Foto n° 1 - 4).

L'edificio è stato rifatto nel 1994.

Adiacente ad esso è stata eretta una "baracca" senza autorizzazione comunale, che va demolita (Foto n° 6).

L'ingresso del locale è sul fronte Sud, con porta di accesso in metallo: non vi sono altre aperture.

L'interno è lasciato "al rustico" con pavimento in battuto di cemento (Foto n° 2 - 3), la copertura è in coppi.

Non vi è l'impianto elettrico né idrico.

Le altezze interne sono m 2,27 sul fronte Ovest e m 1,93 sul fronte a Est.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è scarso.

Il fabbricato è completamente da ristrutturare.

3. PRATICHE EDILIZIE

Tipo pratica:

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO N. [REDACTED] Reg. Costr. e N. [REDACTED] Prot. Gen. del [REDACTED]

CONDONO EDILIZIO A REGIME ORDINARIO - CONCESSIONE a Sanatoria per opere edilizie

Prot. [REDACTED] - Reg. [REDACTED]

3. 1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: LOCALE DEPOSITO - F. 5 Mapp. 1551 Sub 708

Categoria catastale (C/2) Magazzini e locali di deposito

VIGANO SAN MARTINO (Bg) - Via Guglielmo Marconi, s.n.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto a quanto autorizzato.

- Il locale deposito è stato ampliato come superficie e volumetria; è stata modificata la sua disposizione interna, creando un unico ambiente con l'accesso sul prospetto Sud, senza divisorie interne e senza le aperture sul prospetto Ovest e Nord.
- Si è costruito il muretto con recinzione senza autorizzazione comunale.
- Va eseguito il cambio di destinazione d'uso da Ripostiglio a Locale deposito.
- Come sopra detto, il fabbricato costruito a fianco va demolito.

Queste difformità vanno legittimate presso l'Ufficio Tecnico al Comune di Vigano San Martino (Bg), con la pratica C.I.L.A. in Sanatoria ed il pagamento, a titolo di oblazione di circa € 2.000,00 più i diritti di segreteria di € 198,00 (Arrotondato a circa **€ 2.200,00**) oltre alle spese tecniche di circa **€ 1.300,00**.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanatoria + Diritti di segreteria - circa</i>	€ 2.200,00
<i>Spese tecniche - circa</i>	€ 1.300,00
Totale oneri più spese tecniche:	€ 3.500,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: LOCALE DEPOSITO - F. 5 Mapp. 1551 Sub 708

Categoria catastale (C/2) Magazzini e locali di deposito

VIGANO SAN MARTINO (Bg) - Via Guglielmo Marconi, s.n.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005
In forza delle delibere:	<ul style="list-style-type: none"> - Adottato dai Consigli Comunali: Vigano San Martino con delibera n. 33 del 14/10/2009; Luzzana con delibera n° 34 del 15/10/2009; Borgo di Terzo con delibera n° 21 del 13-17/10/2009 - Conforme al P.T.C.P. con delibera n° 203 del 07/06/2010 - Approvato dai Consigli Comunali: Vigano San Martino con delibera n. 16 del 04/06/2010; Luzzana con delibera n° 20 del 04/06/2010; Borgo di Terzo con delibera n° 27 del 28-29/07/2010
Norme tecniche di attuazione:	L'unità immobiliare è inserita in. AMBITI DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO "SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE"

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

La sottoscritta ha richiesto al Comune di Vigano San Martino (Bg) il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) per l'area esclusiva del Sub 708, che si allega (COMUNE DI VIGANO SAN MARTINO (Bg) - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - Prot. n. [REDAZIONE] - Data [REDAZIONE]).

Dal C.D.U. sopracitato: ***"...il mappale 1551 ricade nella seguente zona urbanistica: sistema insediativo, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del Piano delle Regole PGT vigente sui cui insiste un fabbricato residenziale e un accessorio."***

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: LOCALE DEPOSITO - F. 5 Mapp. 1551 Sub 708

Categoria catastale (C/2) Magazzini e locali di deposito

VIGANO SAN MARTINO (Bg) - Via Guglielmo Marconi, s.n.

La Planimetria catastale precedente raffigurava sul lato ad Ovest un fabbricato diviso in tre ripostigli e sul lato a Sud un altro fabbricato ad uso ripostiglio che è inesistente.

Il primo ad Ovest era rappresentato in modo errato sia come superficie e volumetria, sia nella rappresentazione grafica delle aperture.

Si è resa necessaria la redazione del Tipo Mappale (T.M.), che ha corretto la mappa catastale.

Si sono aggiornati la Planimetria catastale e l'Elaborato Planimetrico.

La pratica catastale ha comportato **la variazione dell'identificativo catastale in Sub 708.**

Dopo le operazioni svolte sopradette, si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Aggiornata al 23.01.2024

Visura ipotecaria ventennale riguardante bene immobile posto in Comune di VIGANO SAN MARTINO e precisamente l'unità immobiliare censita al foglio 5 del NCEU come segue:

[REDAZIONE]

Trattasi di unità immobiliare derivante, in forza di den. di variazione [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

Trattasi di unità immobiliare facente parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 9 mappale

[REDAZIONE]

Attualmente in ditta a:

- [REDACTED]

Al ventennio il mappale

[REDACTED]

in forza di:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

Alla data del [REDACTED]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal ventennio sino alla data del 23.01.2024 a carico del bene di cui all'oggetto si rilevano la seguente trascrizione pregiudizievole ed iscrizione:

- **ipoteca giudiziale** [REDACTED]

- **pignoramento immobiliare** [REDACTED]

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: Non vi sono

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non vi sono

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: LOCALE DEPOSITO - F. 5 Mapp. 1551 Sub 708

Categoria catastale (C/2) Magazzini e locali di deposito

VIGANO SAN MARTINO (Bg) - Via Guglielmo Marconi, s.n.

Il bene in oggetto da valutare è costituito da un Locale Deposito con l' Area Esclusiva di pertinenza, che è fabbricabile (Vedi C.D.U. allegato).

Attualmente il mappale 1551 è diviso in due parti, di due proprietà diverse, delle quali una è la parte eseguita.

In origine il mappale 1551, era di una stessa proprietà; su di esso sono stati edificati un fabbricato ad uso residenziale ed un fabbricato ad uso ripostiglio

Per stabilire quanto è ancora possibile edificare sull'Area Esclusiva eseguita e quindi avere una valutazione del bene pignorato, è stato necessario calcolare la volumetria disponibile residua sull'intero mappale 1551. Dall'analisi fatta, risulta ancora una volumetria residua che resta a vantaggio del Sub 708.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base della superficie lorda rilevata del bene e della sua Area di pertinenza.

Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima. Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto in cui si trova l' Unità Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Locale Deposito	Superficie lorda	circa Mq 27,00	1,00	Mq 27,00
Area Esclusiva	Superficie lorda	circa Mq 687,00	1,00	Mq 687,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La Procedura ha per oggetto una sola unità immobiliare il subalterno 708, che consiste in un Locale Deposito con Area Esclusiva di pertinenza.

11. STATO DI POSSESSO

Ad uso della proprietà.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base della superficie lorda rilevata del bene e della sua Area di pertinenza.

Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima.

Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Bergamo;

Ufficio Tecnico del Comune di Vigano San Martino (Bg).

12.3 Valutazione corpo:Identificativo corpo: **LOCALE DEPOSITO - F. 5 Mapp. 1551 Sub 708**Categoria catastale (C/2) **Magazzini e locali di deposito**

VIGANO SAN MARTINO (Bg) - Via Guglielmo Marconi, s.n.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale Deposito	mq 27,00	€ 140,00/mq	€ 3.780,00
Area Esclusiva - A corpo			€ 45.000,00
TOTALE - Stima sintetica dell' unità immobiliare			€ 48.780,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto detrazione del 10 %			- € 4.878,00
Valore corpo			€ 43.902,00
Valore complessivo intero			€ 43.902,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.902,00
Arrotondato a			€ 44.000,00

Riepilogo:

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Immobile Categoria Catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F. 5 Mapp. 1551 Sub 708	Magazzini e locali di deposito (C/2)	€ 44.000,00	€ 44.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Oneri di sanatoria per la regolarizzazione edilizia, piu' le
spese tecniche = € 3.500,00

VALORE DI STIMA:

Valore intero medio ponderale € 44.000,00
 € 44.000,00 - € 3.500 (Oneri sanatoria e spese tecniche)
 = € 40.500,00
 Arrotondato a **€ 40.000,00**

12.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato
di fatto in cui si trova: **€ 40.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Tassazione ordinaria relativa alla compravendita d'immobili.

Data 06/05/2024

L' Esperto alla stima


ALLEGATI

Si allegano alla presente Perizia:

- ESTRATTO P.G.T. - Comune di Vigano San Martino (Bg)

- COMUNE DI VIGANO SAN MARTINO (Bg) - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Prot. n. [REDACTED] - Data [REDACTED]

- ESTRATTO MAPPA - Catasto Terreni - Comune di Vigano San Martino (Bg)
Foglio nominale 9 Foglio reale 5

- Elaborato Planimetrico ed Elenco dei Subalterni - Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]

- Planimetria Unità Immobiliare

- PLANIMETRIA CATASTALE
Comune di Vigano San Martino (Bg)
F. 5 Mapp. 1551 Sub 708

- VISURA PER IMMOBILE E VISURA STORICA
Comune di Vigano San Martino (Bg)
F. 5 Mapp. 1551 Sub 708

- Documentazione fotografica
- Scheda di controllo esecuzione immobiliare
- Foglio riassuntivo dell'identificativo catastale del bene periziato

Data 06/05/2024

L'Esperto alla stima
[REDACTED]