

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 251/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Luca Zanchi
Codice fiscale: ZNCLCU85C301628Y
Partita IVA: 03358460164
Studio in: via Camozzi 1 - 24027 Nembro
Telefono: 035 520108
Fax: 035 520108
Email: info@geometrazanchi.com
Pec: luca.zanchi@geopec.it

Beni in **Dossena (BG)**
Località/Frazione
via Fratelli Gamba 38/d

INDICE

Lotto: 001 - Unico

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-11-2023 alle 10:20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Luca Zanchi
Data nomina: 01-06-2023
Data giuramento: 19-06-2023
Data sopralluogo: 10-07-2023
Cronologia operazioni peritali: Accesso all'immobile sito in Dossena via Fratelli Calvi, 38/D alla presenza del Custode Immobiliare Avv. Ilaria Sala in data 10/07/2023; Accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dossena in data 05/08/2023, recupero atti di provenienza presso l'Archivio Notarile il 01/08/2023.

Beni in **Dossena (BG)**
via Fratelli Gamba 38/d

Lotto: 001 - Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dossena (BG) CAP: 24010 frazione: -, Via Fratelli Gamba n. 38/D

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 18, particella 4899, subalterno 27, indirizzo Via Fratelli Gamba 38/d, piano 1-2-3, comune Dossena, categoria A/2, classe 1, consistenza 3, superficie 55, rendita € 170.43

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/09/2006 Pratica n. BG0193153 in atti dal 19/09/2006 COSTITUZIONE (n. 3036.1/2006)

Confini: GIARDINO: Da un primo lato mappale Sub. 21, da un secondo e terzo lato parti comuni; APPARTAMENTO: Da un primo lato Sub. 26, da tre lati muri perimetrali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 18, particella 4899, subalterno 6, indirizzo Via Fratelli Gamba 38/d, piano S1, comune Dossena, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 20, rendita € 20.66

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/09/2006 Pratica n. BG0193153 in atti dal 19/09/2006 COSTITUZIONE (n. 3036.1/2006)

Confini: Da un primo lato mura perimetrali, da un secondo lato sub.7, da un terzo lato parti comuni, da un quarto lato sub.5

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

Si è verificata la corrispondenza dei dati catastali relativi agli immobili con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Località turistica di montagna. , Scuola materna (Buono), Scuola Primaria (Buono), Scuola Inferiore Secondaria (Buona), Scuola secondaria superiore (Trasposto fino a San Pellegrino/Zogno), Farmacia (Buono), Uffici Postali (Buono), Banca (Buono), Negozi al dettaglio (Scarso)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Ponte Tibetano.

Attrazioni storiche: Le Miniere di Dossena.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 40,00 Km, Treno 35,00 Km, Pullman 1,00 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento sviluppato su più piani con accesso da Via Fratelli Gamba n. 38/D facente parte un edificio plurifamiliare. Disposto su due piani collegati tra loro da una scala interna è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto al piano primo; sottotetto al piano secondo. Di proprietà esclusiva, piccolo giardino al piano terra e il box al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **102,20**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è stato realizzato nei primi anni 2000 e successivamente non sono stati realizzati altri interventi edilizi. La palazzina si presenta in discrete condizioni manutentive, ad eccezione delle ringhiere, dei parapetti, delle persiane e del lato esterno portoncino d'ingresso che essendo in legno versano in pessime condizioni.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: legno condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone Note: Si segnalano dei segni di infiltrazione di acqua nella grond esposta a Sud.
Solai	tipologia: legno condizioni: buone Note: Solaio Soppalco
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone Note: Solaio Piano Primo
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: legno apertura: manuale condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: Cannello d'ingresso del passaggio comune alla proprietà esclusiva
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cannello d'ingresso pedonale condominiale
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica

	condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Cannello carrale Condominiale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: Persiane e Porta d'Ingresso da ritinteggiare.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosta condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: polistirolo rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimentazione della scala esterna
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Pavimentazione dei locali al primo piano
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Pavimentazione del sottotetto
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro e legno(blindato) accessori: senza maniglione antipanico condizioni: pesime
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: Caldaia sprovvista di revisione.
----------------	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<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
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	23 Kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Manca la verifica periodica della Caldaia.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2008-10-30
<i>Scadenza</i>	2024-09-09
<i>Note</i>	Scaduto
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: Permesso di Costruire n. 157/07 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato ad uso civile abitazione e autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/12/2004 al n. di prot. 526

Rilascio in data 18/06/2005 al n. di prot. 2736

Abitabilità/agibilità in data 28/11/2006 al n. di prot. 4321

NOTE: Dia in Variante prot. 3807 del 20/10/2006.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dossena (BG) CAP: 24010 frazione: -, Via Fratelli Gamba n. 38/D**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza dei divisori che delimitano la porzione di sottotetto non accessibile come autorizzato nella Variante del 20/10/2026

Regolarizzabili mediante: Ripristino divisorio come da Variante.

Descrizione delle opere da aggiornare: Realizzare i due muretti interni che delimitano il sottotetto non agibile come rappresentato nella Sezione Sez A-A della variante.

Oneri di regolarizzazione	
Realizzazione divisorio sottotetto	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Mancanza dei divisorio nel sottotetto che delimitano la parte di sottotetto non accessibile, tale superficie non è stata considerata ai fini del calcolo della Consistenza immobiliare.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dossena (BG) CAP: 24010 frazione: -, Via Fratelli Gamba n. 38/D

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 89 del 04/05/2012 modificato con C.C. 108 in data 21/12/2012
Zona omogenea:	Art.11 Ambiti Residenziali Consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione di Servizi. Gli edifici negli Ambiti residenziali consolidati si articolano, in base al loro dimostrabile stato di fatto o previsionale in: 1) ville e case singole mono o bifamiliari; 2) fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale; 3) fabbricati destinati ad attività produttive in atto.
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:	0.30 mq slp/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	3 piani
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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dossena (BG) CAP: 24010 frazione: -, Via Fratelli Gamba n. 38/D

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/01/2004. In forza di atto di divisione - a rogito

di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Provenienza terreni suoi quali è stato edificato il Fabbricato Mappale 4899 (ex 2460 e 2462)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2004 al 23/02/2005. In forza di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Provenienza terreni suoi quali è stato edificato il Fabbricato Mappale 4899 (ex 2460 e 2462). Accettazione di Tacita Eredità del Notaio Donati Mario del 23/0/2005 rep. 107694/47343 e trascritto a Bergamo il 04-03-2005 rg 10909 rp 7321

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2005 al 12/11/2007. 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.

Note: Provenienza terreni suoi quali è stato edificato il Fabbricato Mappale 4899 (ex 2460 e 2462)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/11/2007 al 30/06/2009. 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.

Note: Gruppo Bonaventura S.b. S.r.l. c.f. 02857650168 prima con sede in Gorno (BG)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/06/2009 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; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/06/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 216000; Importo capitale: € 120000; Note: Annotazione presentata il 10-02-2015 rp 699 rg 4975 Surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater comma 3 d.lgs 385/1993.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 13/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/05/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Fratelli Gamba n. 38/D

I beni pignorati non sono gravati da livelli o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 750,00 €.

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: 6255,48 €.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi Tabelle Condominiali 92,961 / 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: No

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3,20	0,33	1,06
Sottotetto	sup lorda di pavimento	18,00	0,50	9,00
Giardino Esclusivo	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Autorimessa	sup lorda di pavimento	18,00	0,50	9,00
		102,20		59,56

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di un'unica unità immobiliare, vendibile in un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

la valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente consulenza, si è adottato il metodo della stima diretta comparativa, alla luce dei valori correnti in zona per i beni simili. Tenuto conto dell'ubicazione, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della destinazione d'uso, del grado d'accessibilità e di ogni altro elemento a favore e contro.

La superficie lorda che viene calcolata per determinare il valore dell'immobile, si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà. Ad essa vengono aggiunte le superfici di accessori e pertinenze.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Dossena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da un'indagine di mercato su comparabili simili, i valori medi per la destinazione principale sono pari a 1.000,00 €/m2..

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] Dossena (BG), via Fratelli Gamba 38/d

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	38,00	€ 1.000,00	€ 38.000,00
Balcone	1,06	€ 1.000,00	€ 1.060,00
Sottotetto	9,00	€ 1.000,00	€ 9.000,00
Giardino Esclusivo	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
Autorimessa	9,00	€ 1.000,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.560,00
Valore corpo			€ 59.560,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.560,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	59,56	€ 59.560,00	€ 59.560,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.934,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 48.626,00

Valore diritto e quota € 48.626,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 48.626,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetto IVA

03-10-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Zanchi