

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 31/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Anna Spini
Codice fiscale: SPNNA74H44A794K
Studio in: via la Torretta 2 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035 943637
Email: anna@studiospiniforesti.it
Pec: anna.spini@ingpec.eu

Beni in **Valbondione (BG)**
Località/Frazione
Via Don Vittore Galizzi

INDICE

Lotto: 001 - Lotto unico

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024 alle 11.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Anna Spini

Data nomina: 06-02-2024

Data giuramento: 06-02-2024

Data sopralluogo: 08-04-2024

Cronologia operazioni peritali: In data 06-02-2024 la sottoscritta Anna Spini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n. 2831 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 249, ricevuto l'incarico prestava giuramento previsto dall'art.569 c.p.c. mediante sottoscrizione autografa del modello "accettazione dell'incarico e giuramento esperto" trasmettendolo a mezzo pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Acquisiti in via telematica i quesiti del G.E., procedeva ad esaminare i fascicoli di causa e con l'ausilio della check list acquisita dal Custode effettuava i principali controlli sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c. Procedeva quindi ad integrare la documentazione agli atti mediante richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Valbondione, oltre che a svolgere ricerca documentale dal portale dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare. In data 08-04-2024 la scrivente CTU effettuava un regolare accesso presso l'immobile esecutato, esaminando i vani ed eseguendo le necessarie misurazioni di verifica, oltre alle riprese fotografiche documentanti lo stato di fatto. Sulla scorta dei dati raccolti e dei rilievi in sito la CTU procedeva a presentare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio l'aggiornamento planimetrico per la corretta rappresentazione dei luoghi ed infine, dopo attente valutazioni delle caratteristiche della zona e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili in pubbliche banche dati, la scrivente provvedeva a redigere la perizia di stima secondo apposito modello di perizia condiviso dai Giudici della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo e recepito in un programma informatico di redazione e trasmissione telematica.

Beni in **Valbondione (BG)**
Via Don Vittore Galizzi

Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Don Vittore Galizzi

Note: Monolocale al piano primo con sottotetto al piano secondo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, n.a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, propr. x 1/1, foglio LI/9, particella 2833, subalterno 37, indirizzo Via Don Vittore Galizzi, piano 1-2, comune Valbondione, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 45 mq, rendita € 187,22

Derivante da: Variazione per Esatta Rappresentazione Grafica del 22/04/2024 protocollo n. BG0066983.

Confini: Confini da Nord in senso orario: Piano Primo: balcone comune sub.2, altra u.i.u., vuoto su altra u.i.u., altra u.i.u. Piano Secondo: vuoto su balcone comune sub.2, altra u.i.u., vuoto su balcone, altra u.i.u.

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi esistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Unità abitativa posta in un complesso residenziale a principale vocazione turistica, costruito nei primi anni 2000 e composto da 56 abitazioni in condominio distribuite in diverse palazzine a schiera di due piani fuori

terra più sottotetto ed un unico piano interrato con oltre 60 autorimesse.

L'abitazione è posta al primo piano e sottotetto della palazzina a nord, vi si accede direttamente dalla comunale scendendo una rampa di scale sino al camminamento condominiale, quindi salendo una scala sino al ballatoio esterno di disimpegno comune.

L'appartamento, posto al primo piano, si sviluppa in un unico ambiente monolocale con parete cottura, vano ingresso/disimpegno e bagno di servizio, per una superficie lorda di circa mq. 30,30; collegato con una scaletta a chiocciola interna si accede al vano di sottotetto superiore (secondo piano), agibile ma non abitabile, con una superficie lorda di circa mq. 28,30.

La struttura dell'edificio è in cls e muratura, con solai e ballatoi in legno delle palazzine fuori terra, il tetto in legno con manto di copertura in tegole piane ardesiate, le finestre pure in legno con ante d'oscuro, il tutto con tipologia costruttiva tipicamente di casette di montagna. L'appartamento presenta un portoncino d'ingresso blindato, le porte interne sono in legno tamburato, la pavimentazione del piano primo in piastrelle di gres, i rivestimenti del bagno in ceramica, il piano di sottotetto presenta una pavimentazione in asfalto di legno, il riscaldamento avviene con termoconvettori elettrici ed una stufetta a legna, l'acqua calda di consumo con boiler elettrico, l'impianto elettrico di tipo civile sottotraccia.

Lo stato di manutenzione è sufficientemente discreto, si presentano alcune criticità al piano sottotetto.

Superficie complessiva di circa mq **62,60**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2002

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori elettrici
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1533/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: Nuovi edifici Lotto 4

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/12/0999 al n. di prot. 4532

Rilascio in data 09/02/2000 al n. di prot. 1533

Abitabilità/agibilità in data 06/04/2006 al n. di prot. 1438

NOTE: Precedente Pratica Edilizia N 1528 - richiesta CE del 18/11/99 - non rilasciata per parere sfavorevole, co-

municazione prot 65/99 del 23/11/99.

Numero pratica: 1627/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: diversa conformazione delle coperture

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/04/2001 al n. di prot. 1640

Rilascio in data 12/05/2001 al n. di prot. 1873

NOTE: fine lavori prot 3179 del 30/07/2002

Numero pratica: 2010/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: accertamento di conformità - sanatoria sui lotti del PL Galizzi

Presentazione in data 03/09/2005 al n. di prot. 3924

Rilascio in data 05/04/2006 al n. di prot. 1379

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Don Vittore Galizzi

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne nelle altezze utili, nello sviluppo della scala interna e nelle murature al terzo piano.

Regolarizzabili mediante: opere di ripristino e Pratica sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: modeste modifiche interne per altezze utili, sviluppo scala e murature piano sottotetto

Oneri di regolarizzazione	
<i>Per ripristino copertura a quota inferiore si prevede il disfacimento e la ricostruzione in sito del tetto in legno, comprensivo di manto di copertura, lattonerie e raccordi con l'esistente, oneri fiscali, con un onere presuntivamente quantificabile in €. 15.000</i>	€ 15.000,00
<i>Per pratica edilizia di sanatoria scaletta interna, si prevedono per spese tecniche, diritti, oblazione ed oneri contributivi e fiscali per un importo presuntivamente quantificabile in €. 5.000.</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 20.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Don Vittore Galizzi

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT approvato con Delibera di C.C. n° 5 del 25/05/2017 - BURL n° 26 del 28/06/2017
Zona omogenea:	B3 - Ambiti residenziali
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7.21 - Ambiti prevalentemente/totalmente residenziali, densamente edificati con tipologia a schiera
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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Don Vittore Galizzi

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/11/2005**. 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 08/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDARIO; A rogito di OMISSIS in data 20/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 134000; Importo capitale: € 67000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2024 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 Valbondione (BG), Via Don Vittore Galizzi

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 550.

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: 3300. In corso di deliberazione spese straordinarie con versamento massimo di € 1184,85

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: All'atto del pignoramento, non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE - P1	sup lorda di pavimento	30,30	1,00	30,30
SOTTOTETTO - P2	sup lorda di pavimento	28,30	0,50	14,15
balcone - P1	sup lorda di pavimento	4,00	0,30	1,20
		62,60		45,65

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

Unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'unità abitativa oggetto di stima è posta in un complesso residenziale a vocazione turistica. Tenuto presente la tipologia, la consistenza, le particolarità della zona in cui si trova ed il relativo grado di appetibilità, visto lo stato di manutenzione e di conservazione generale, le quotazioni indicate da OMI - per abitazio-

ni di tipo civile in buon stato - oscillano con valori di mercato da 900 a 1.200 €/mq; quelle del listino FIMAA , tenuto conto della vetustà, oscillano tra 1.000 e 1.300 €/mq; il borsino immobiliare indica per stabili in fascia media valori tra 853 e 1.197 €/mq. Verificate le finiture, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione generale ed attuale dell'unità, oltre che le offerte di mercato pubblicate per immobili simili della zona, la sottoscritta adotta prudenzialmente un valore unitario mediamente calcolato in € 1.050,00 al mq

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Valbondione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.
F.I.M.A.A.

Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamentino. Abitazione di tipo civile [A2] Valbondione (BG), Via Don Vittore Galizzi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.930,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE - P1	30,30	€ 1.050,00	€ 31.815,00
SOTTOTETTO - P2	14,15	€ 1.050,00	€ 14.857,50
balcone - P1	1,20	€ 1.050,00	€ 1.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.932,50
arrotondamento detrazione di € 2.50			€ -2,50
Valore corpo			€ 47.930,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.930,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.930,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamentino	Abitazione di tipo civile [A2]	45,65	€ 47.930,00	€ 47.930,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.189,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 20.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 17.440,50

Valore diritto e quota € 17.440,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 17.440,50

Allegati

- 1) certificato di stato civile esecutata
- 2) visura catastale
- 3) planimetria catastale
- 4) aggiornamento catastale Docfa
- 5) visure conservatoria
- 6) pratiche edilizie
- 7) spese condominiali
- 8) documentazione fotografica

29-04-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Anna Spini

TRIBUNALE di BERGAMO

ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n° 31/2024 R.G.

ALLEGATO 3

PLANIMETRIA CATASTALE

Ing. Anna Spini

Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -

tel. 035/943637 – e-mail : anna.spini@ingpec.eu

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0066983 del 22/04/2024

Comune di Valbondione

Via Don Vittore Galizzi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: LI

Foglio: 9

Particella: 2833

Subalterno: 37

Compilata da:

Spini Anna

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Bergamo

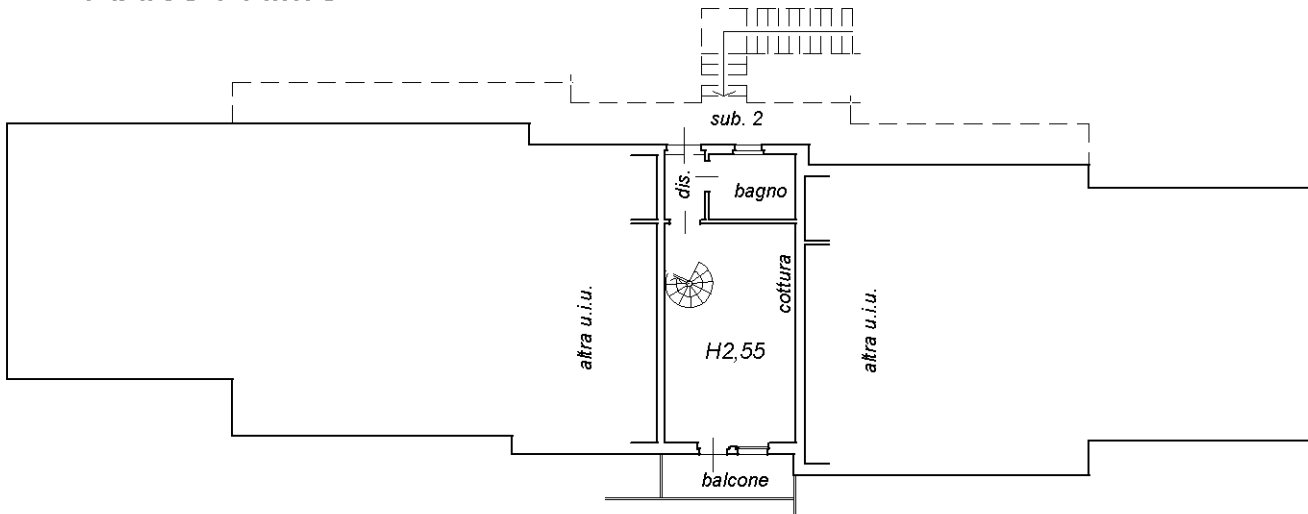
N. 2831

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE di BERGAMO

ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n° 31/2024 R.G.

ALLEGATO 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ing. Anna Spini

Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -

tel. 035/943637 – e-mail : anna.spini@ingpec.eu



complesso condominiale “Galizzi 4”
da Via Don Vittore Galizzi – Valbondione





accesso centrale condominio



accesso diretto palazzina



scala accesso e ballatoio comune 1°P (fronte Nord)





fronte Sud



disimpegno ingresso



bagno di servizio

bagno di servizio



scaletta a chiocciola

parete cottura





vano abitazione



balcone 1°P





scala a chiocciola – arrivo 2° P





vano sottotetto (2° P)





vano sottotetto (2° P)

