

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 193/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Dario Zamboni
Codice fiscale: ZMBDRA71B22Z133C
Studio in: Passaggio Canonici Lateranensi 12 - 24121 BERGAMO
Telefono: 035-704018
Email: dario.zamboni@bendottizamboni.it
Pec: dario.zamboni@geopec.it

Beni in **Brembate (BG)**
Località/Frazione
Vicolo Fornari, 10

INDICE

Lotto: 001 - Solaio a Piano Secondo

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2023 alle 11:10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Dario Zamboni

Data nomina: 09-05-2023

Data giuramento: 18-05-2023

Data sopralluogo: 27-07-2023

Cronologia operazioni peritali: Ispezioni catastali giugno e settembre 2023 Ispezioni ipotecarie settembre 2023 Accesso atti c/o Comune di Brembate: 19 luglio 2023 Sopralluoghi: 19 luglio 2023 e 27 luglio 2023

Beni in **Brembate (BG)**
Vicolo Fornari, 10

Lotto: 001 - Solaio a Piano Secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Solaio a Piano Secondo.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Fornari, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: contratto matrimonio in ASSAGO (MI) in data 27/12/2000 in regime di separazione dei beni. -- CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI COMO N. RG. 6079/2010 EMESSO IN DATA 07/03/2011 E' STATO OMOLOGATO IL VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE SOTTOSCRITTO IL 14/02/2011

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. GRANATA Raffaele (CF GRNRF68A01F839J) nato a NAPOLI (NA) il 01/01/1968 Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio BS/5, particella 3272, subalterno 705, indirizzo Vicolo Fornari, 10, piano 2, comune Brembate, categoria C/2, classe 1, consistenza 58 m2, superficie 69,00 m2, rendita € € 92,86

Derivante da: > VOLTURA D'UFFICIO del 02/08/2000 Pubblico ufficiale GRIMALDI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 8309 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 34301 registrato in data 11/08/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 20059.1/2008 - Pratica n. BG0240717 in atti dal 11/07/2008 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale BREMBATE (B137) (BG) Sez. Urb. BS Foglio 5 Particella 3272 Subalterno 704 > VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/07/2008 - Pratica n. BG0241540 in atti dal 11/07/2008 ABITAZIONE-SOLAIO (n. 15762.1/2008)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nn

Confini: NORD - mapp.263, EST - mapp.4954, SUD - //, OVEST - mapp.824

Note: Il sub. 705 deriva da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/07/2008 - Pratica n. BG0241540 in atti dal 11/07/2008 ABITAZIONE-SOLAIO (n. 15762.1/2008), immobile originario Sez. Urb. BS Foglio 5 Particella 3272 Subalterno 704, in precedenza sub.703.

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

NON Corrispondono - I riferimenti catastali riportati nel pignoramento e nell'istanza di vendita: Sez. Urbana BS foglio 5, Particella 3272, subalterno 704 Categoria A/4, classe 2, vani 3,5, risultano superati e non concordanti con quanto in proprietà all'esecutato, ad oggi e già alla data del pignoramento; - il subalterno 704, oggi non esiste più, è stato soppresso con contestuale costituzione del sub.705, modificandone anche la categoria catastale; - oggi i riferimenti sono: Sez. Urbana BS Foglio 5 Particella 3272 Subalterno 705 Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 58 m2

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Solaio a Piano Secondo**

Il fabbricato residenziale in cui si trova l'u.i. oggetto della presente è parte del centro storico del Comune di Brembate.

Il sottotetto oggetto della presente, posto al piano secondo e ultimo, si presenta come unico locale aperto completamente su un lato (verso Sud), a cui si accede attraverso apertura rialzata rispetto al piano pavimento del loggiato del vano scala comune.

In scarso stato di conservazione, oltre che in stato di abbandono, con murature parzialmente costruite all'interno e presenza di scarti di cantiere di materiale vario.

Nessuna ulteriore pertinenza; si rileva un oggettivo impedimento all'accesso all'unità immobiliare per il dislivello rilevato (oltre un metro), a meno di occupazione di porzione di vano scala comune (previo consenso) o utilizzo di scala amovibile.

Caratteristiche dell'u.i.,

- murature al rustico, non intonacate né tinteggiate;
- tetto con tegole a vista per la maggior parte della superficie;
- nessun serramento installato;
- nessun impianto.

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: centro storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,57/3,90 (variabile)

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: mediocre

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	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: CE gratuita 11/1977

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento solaio e tetto

Presentazione in data 26/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 28/07/1977 al n. di prot. 2826

NOTE: mappale 263

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Solaio a Piano Secondo.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Fornari, 10**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riscontrate alcune murature interne parzialmente edificate, così come rappresentate nella scheda catastale, non concessionate, inoltre la muratura portante centrale è presente solo come pilastratura, le aperture su lato Ovest sono difformi dalla planimetria allegata alla concessione del 1977. Altezze interne rilevate non riscontrabili nella concessione edilizia. Non esistenti i gradini di accesso all'u.i. così come rappresentati in concessione.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA, fatto salvo l'ottenimento del nulla osta della commissione paesaggistica.

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi irregolarità

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica in sanatoria</i>	€ 2.500,00
<i>sanzione (con un minimo di)</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Solaio a Piano Secondo.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Fornari, 10**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE N. 50 DEL 30/06/2021
Ambito:	Ambiti di valorizzazione dei "tessuti storici" - CS
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 Ambiti di valorizzazione dei "tessuti storici" - CS - GRADO 6 - TRASFORMAZIONE PER L'ADEGUAMENTO AMBIENTALE DI EDIFICI PER I QUALI SI RACCOMANDA LA TRASFORMAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO AL FINE DI UN MIGLIORE INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI STESSI 1. Sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli edifici classificati con grado quarto. 2. Sugli edifici di recente costruzione con tipologie architettoniche, materiali o finiture in evidente contrasto con l'ambiente circostante, ma sui quali, a causa della consistenza della costruzione, non sono ritenuti possibili interventi di modifica dell'involucro esterno, sono ammessi oltre gli interventi di manutenzione, gli interventi di cui al grado quinto. 3. Sugli edifici che hanno subito in tempi successivi interventi di ristrutturazione, di rifacimento o di ricostruzione parziale tali da indurre contrasto con l'ambiente circostante per la non idonea presenza di balconi, di sporti, di aperture di finestre e porte, di materiali di rivestimento o di coperture e di infissi, l'adeguamento dell'involucro esterno al fine di un migliore inserimento ambientale deve essere contestuale con i lavori che riguardano l'unità immobiliare di più proprietari o anche di una singola unità immobiliare quando l'edificio appartiene ad unico proprietario. 4. Per il comparto individuato con apposita notazione grafica nella tavola di Piano delle Regole C2b, è consentito, in deroga a quanto previsto

	all'articolo 27 comma 7, l'insediamento della destinazione d'uso "direzionale per uffici" fino al raggiungimento del 100% della S.l.p. del comparto stesso. Per tale comparto è consentita la totale monetizzazione delle aree a standard.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	vedasi N.T.A. del PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Solaio a Piano Secondo.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vicolo Fornari, 10**

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

Note: > La mappa non recepisce le modifiche derivanti dal TIPO MAPPALE del 21/04/2004 Pratica n. BG0097541 - in atti dal 21/04/2004 (n. 67158.1/1989) con cui sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: BREMBATE (B137A) (BG) Foglio 9 Particelle 262, 263, 1048. E' stata presentata istanza di allineamento all'ufficio del Territorio di competenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . 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: Immobili: Comune B137 - BREMBATE (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 3272 Subalterno 704 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3.5 vani Indirizzo VICOLO FORNARI N. civico 10 - Piano 2

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 contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/08/2000 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 200.000.000; Importo capitale: L. 100.000.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2006 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2006 ai nn. OMISSIS; Immobile Comune B137 - BREMBATE (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 3272 Subalterno 704.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE; A rogito di OMISSIS in data 02/08/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 103.291,37; Importo capitale: € 51.645,68; Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di BERGAMO Is-

crizione Numero di registro particolare 8796 del 11/08/2000 Richiedente DOBANK S.P.A. Indirizzo PIAZZETTA MONTE, 1 - VERONA _____ Immobile Comune B137 - BREMBATE (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BS Foglio 5 Particella 3272 Subalterno 705 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 58 metri quadri Indirizzo VICOLO FORNARI N. civico 10 Piano 2.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 21/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/04/2023 ai nn. OMISSIS; Immobile Comune B137 - BREMBATE (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 3272 Subalterno 704.

Dati precedenti relativi ai corpi: Solaio a Piano Secondo

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: Solaio a Piano Secondo

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Brembate (BG), Vicolo Fornari, 10
non noti

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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): nessun condominio dichiarato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTE

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 noto

Avvertenze ulteriori: non noti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Solaio a Piano Secondo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si considera la consistenza lorda catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano 2 - unico locale ad uso solaio	sup lorda di pavimento	69,00	1,00	69,00
		69,00		69,00

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

Non necessita di divisione

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima è del tipo parametrica semplificata, ottenuta attribuendo all'immobile un valore a mq di superficie commerciale in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

La valutazione è stata ottenuta tramite la consultazione dei valori OMI e di siti e bollettini accreditati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brembate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI - 2022 semestre 2

Listino F.I.M.A.A. Bergamo 2022

sito web Immobiliare.it e altri;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - BREMBATE Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1

Anno 2022 - Semestre 2

Abitazioni di tipo economico - Normale - €/mq 700/1000

Box - Normale - €/mq 500/700

Listino F.I.M.A.A. BREMBATE 2022

Appartamenti Nuovo cl.A (fino a 5 anni) - €/mq 1.500/1.700

Appartamenti Recenti (da 5 a 20 anni) - €/mq 900/1.200

Appartamenti Datato (da 20 a 40 anni) - €/mq 500/800

Appartamenti Da Ristrutturare (oltre 40 anni) - €/mq 150/350

.

12.3 Valutazione corpi:

**Solaio a Piano Secondo. Magazzini e locali di deposito [C2]
Brembate (BG), Vicolo Fornari, 10**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.800,00.

Il valore unitario considera anche la mancanza di collegamento tra il piano di calpestio ed il piano del vano scala da cui si ha accesso.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano 2 - unico locale ad uso solaio	69,00	€ 200,00	€ 13.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.800,00
Valore corpo			€ 13.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Solaio a Piano Secondo	Magazzini e locali di deposito [C2]	69,00	€ 13.800,00	€ 13.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.070,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
arrotondamento	€ -30,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 8.200,00
Valore diritto e quota	€ 8.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.200,00
---	-------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La cessione del fabbricato, nello stato di fatto, essendo di proprietà di privati "persone fisiche" è esente da iva ai sensi del D.P.R. 633/72 e s.m.i.

Allegati

- documentazione fotografica
- estratti google maps di inquadramento
- visure catastali
- estratto di mappa catastale, planimetrie ed elaborato planimetrico
- risultanze d'ispezione ipotecaria completa di note
- estratto di PdR (PGT comunale) planimetria, legenda e NTA
- concessioni edilizie ed elaborati grafici allegati
- certificato di stato civile eseguito

12-09-2023



L'Esperto alla stima
Geom. Dario Zamboni