

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 242/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario
Codice fiscale: MCCRCR68C28I138N
Partita IVA: 13236570159
Studio in: via Bach 5 - 24129 Bergamo
Telefono: 0354517038
Fax: 0354517038
Email: studio.maccario@tiscali.it
Pec: riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu

Beni in **Zogno (BG)**
 Frazione **Somendenna**
 Via Roncaglia,15

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	8
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A.....	9
Corpo: B.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	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.ssa MARIA MAGRÌ

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 22-06-2024

Data giuramento: 03-07-2024

Data sopralluogo: 29-08-2024

Ricezione documenti Comune: 12-09-2024

Ricezione documenti amministratore: 30-09-2024

Beni in **Zogno (BG)**
Frazione **Somendenna**
Via Roncaglia,15

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 5,
particella 1369, subalterno 15, scheda catastale 135846 del 07/08/1975, indirizzo Via Centro Somendenna, scala /, interno /, piano 1, comune Zogno sez. Urb. SO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 81 mq (79 mq escluse aree scoperte), rendita € 290,51

Derivante da: Variazione del 09/11/2005 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

- al piano primo - da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su corsello comune di cui al mapp. 1369, alloggio di terzi, prospetto su area esterna comune di cui al mapp. 1369, vano scala condominiale, alloggio di terzi;

- al piano terra - da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su corridoio comune, cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 5,
particella 1617, subalterno 2, scheda catastale 195831 del 07/08/1975, indirizzo Via Centro Somendenna, scala /, interno /, piano T, comune Zogno sez. Urb. SO, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie 13 mq, rendita € 25,00.

Derivante da: Variazione del 09/11/2005 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da Nord-Ovest in senso orario: box di terzi di cui al mapp. 1617-1, prospetto su corsello comune di cui al mapp. 1369, box di terzi di cui al mapp. 1617-3, terrapieno/area esterna comune di cui al mapp. 1369.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (7,2 Km, 12 min), Chiesa SS. Trinità (0,6 Km, 1 min), Scuola dell'infanzia Stabello (4,6 Km, 8 min), Scuola primaria (7,3 Km, 13 min), Scuola secondaria di I grado (6,5 Km, 11 min), Scuola secondaria di II grado (5,3 Km, 9 min), Farmacia (7 Km, 12 min), Ospedale S. Giovanni Bianco (16,1 Km, 22 min), Ufficio postale (6,3 Km, 11 min), Supermercato (7,1 Km, 13 min)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Grotte delle Meraviglie, ciclopedovia della Val Brembana.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale S. Lorenzo, Museo S. Lorenzo, Museo della Valle, Villa Belotti..

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 28,9 Km, 44 min, A4 - Casello autostradale di Dalmine 27,7 Km, 39 min, Stazione ferroviaria di Ponte S. Pietro 24,6 Km, 38 min, SS 470 Val Brembana 8,5 Km, 14 min, Fermata autobus linea B20c 0,1 Km, 1 min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

L'alloggio posto al primo piano senza ascensore, presenta la seguente distribuzione interna: ingresso, corridoio, soggiorno con balcone, cucinino, disimpegno, bagno e due camere.

Superficie complessiva di circa mq **86,42**

E' posto al piano primo

L'edificio è stato costruito nel 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1/B15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a tre rampe materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: legno e vetro protezione: ante materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: cementegola coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco e strollato di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelline in gres rosso condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco condizioni: sufficienti, salvo la presenza di efflorescenze in bagno ed in alcuni punti delle camere
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea e parabolica condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Stato impianto</i>	normale

Epoca di realizzazione/adeguamento	1975
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B**

Box posto al piano terra, raggiungibile attraverso rampa in cemento e corsello comuni.

Superficie complessiva di circa mq **11,18**

E' posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito nel 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3/D2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,23

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano complessivamente posto fuori terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: piana materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: Guaina impemeabilizzante coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco e strollato di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno muffa, un pò anche nelle camer
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: lamiera verniciata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 124**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/09/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 16/01/1973 al n. di prot. 2856

Abitabilità/agibilità in data 05/08/1975

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**Numero pratica: 426c**

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione locale caldaia e n°30 cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 2839

La pratica risulta regolarmente presentata, nella documentazione rinvenuta in Comune è presente una tabella per il calcolo dell'oblazione che riporta alcuni importi, tra i quali **560.400 £**, del quale è stata rinvenuta anche la ricevuta di pagamento.

Ma in seguito sono state fatte varie richieste in merito a detta pratica, alle quali il Comune di Zogno con lettere del 09/10/2000, 08/11/2007 e 22/07/2010 nella persona dell'ing. Carlo Capello in qualità di Responsabile del Settore Gestore del Territorio, attesta e certifica che tale pratica "non ha ancora ottenuto definizione" senza specificare le cause/ostacoli che non hanno **ad oggi** permesso la definizione.

Si ritiene necessario a livello condominiale d'incaricare un tecnico che proceda alla "chiusura" in contraddittorio con gli uffici comunali.

Dati precedenti relativi al corpo: A**Numero pratica: 07133**

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività

Per lavori: adeguamento del locale caldaia

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 14/08/1997

Dati precedenti relativi al corpo: A**Numero pratica: 07133**

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività

Per lavori: ricacimento pavimentazione scivolo ingresso cortile comune

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/05/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**Per quanto sopra indicato si dichiara la NON conformità edilizia.**Identificativo corpo: B.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15****Identificativo corpo: B.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°3 del 08/04/2014 , B.U.R.L. n°3 del 14/01/2015; DP-PS-PR D.C.C. 6 del 14/02/2019 B.U.R.L. n°12 del 20/03/2019
Norme tecniche di attuazione:	Sistema Ambientale e Paesaggistico - rientra nelle Aree Agricole, anche se l'edificio è contrassegnato come non connesso all'agricoltura e normato dagli artt. 61-63.
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:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

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

Identificativo corpo: B.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00

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: 6.656,00

Altre informazioni:

Millesimi: di proprietà 48,00 mill, per riscaldamento 43,93

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO / Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente / Non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio al piano I	sup lorda di pavimento	76,84	1,00	76,84
Balcone	sup lorda di pavimento	5,74	0,33	1,89
Cantina	sup lorda di pavimento	3,84	0,25	0,96
		86,42		79,69

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023 II sem.

Zona: Periferica/Somendenna

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 780
 Valore di mercato max (€/mq): 880

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	11,18	1,00	11,18
		11,18		11,18

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
 Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023 II sem.
 Zona: Periferica/Somendenna
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Box
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 589
 Valore di mercato max (€/mq): 730

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), (fraz. Somendenna) Via Roncaglia,15
 Occupato dal debitore**

Identificativo corpo: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), (fraz. Somendenna) Via Roncaglia,15
 Occupato dal debitore**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Metodo parametrico comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Zogno, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio al piano I	76,84	€ 650,00	€ 49.946,00
Balcone	1,89	€ 650,00	€ 1.228,50
Cantina	0,96	€ 650,00	€ 624,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51,798,50

Valore corpo	€ 51,798,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 51,798,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 51,798,50

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	11,18	€ 600,00	€ 6.708,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.708,00
Valore corpo			€ 6.708,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.708,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.708,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (eq.)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	79,69	€ 51,798,50	€ 51,798,50
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	11,18	€ 6.708,00	€ 6.708,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita: € 8.775,98

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: € 300,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 49.430,53

Valore diritto e quota € 49.430,53

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 49.430,53

04-10-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Maccario

Allegati

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Estratto mappa particelle 1369 e 1617

All. 3 - Scheda catastale alloggio particella 1369 sub. 15

All. 4 - Scheda catastale box particella 1617 sub. 2