

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 115/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



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 **Taleggio (BG)**
Località/Frazione **Frazione Sottochiesa**
Via Canvento, 690

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	4
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A.....	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A.....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
Corpo: A.....	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	8
Corpo: A.....	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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 14-05-2024

Data giuramento: 28-05-2024

Data sopralluogo: 16-07-2024

Beni in **Taleggio (BG)**
Frazione Sottochiesa
 Via Canvento, 690

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in: Taleggio (fraz. Sottochiesa), Via Canvento, 690

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 29, particella 574, subalterno 1, scheda catastale 371/1 del 14/01/1986, indirizzo Località Canvento, scala /, interno /, piano S1, comune Taleggio (BG), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 60 mq (escluse aree scoperte 60 mq), rendita € 178,95.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da Nord-Ovest In senso orario: terrapieno, area esterna di cui al mapp. 574

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: 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: Municipio (3,6 Km, 7 min), Ospedale S. Giovanni Bianco (10,9 Km, 19 min), Farmacia (3,5 Km, 7 min), Scuola dell'infanzia (di S. Giovanni Bianco) (10,7 Km, 18 min), Scuola primaria (Olda) (3,6 Km, 7 min), Scuola secondaria di I grado (S. Giovanni Bianco) (11,3 Km, 19 min), Scuola secondaria di II grado (S. Pellegrino Terme) (15,1 Km, 24 min), Ufficio postale (9,8 Km, 17 min), Supermercato (1,6 Km, 4 min)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Orrido della val Taleggio, Rifugio Gherardi: Monte Sodadura, Monte Araralta, Pizzo Baciamorti.

Attrazioni storiche: Castello dei Bellaviti, Ponte di Forcola, Chiesa parrocchiale S. Giovanni Battista (con campanile pendente), Colonna Fidelitas Talegii.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 45,5 Km, 55 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 41,2 Km, 52 min, Stazione ferroviaria di Ponte S. Pietro 38,1 Km, 52 min, SP 25 - San Giovanni Bianco-Val Bordesigli 1,5 Km, 3 min, Autobus Linea B80A 1,5 Km, 3 min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'alloggio è accessibile attraverso il cancello pedonale/carrale posto sulla via Canvento ed attraversando l'area esterna che contorna la villa S. Maria di cui l'alloggio della presente relazione è uno dei 12 subalterni che la compongono (l'unico a livello seminterrato posto sul retro del fabbrico e raggiungibile dai due fianchi dell'edificio); esiste anche un ulteriore cancellino di servizio che da accesso ad un sentiero, presente all'interno del mappale, che

ne costeggia il confine Nord ed Est e porta infine all'alloggio. L'unità immobiliare presenta la seguente distribuzione interna: ingresso, soggiorno, cucina, bagno ed una camera. Con accesso dall'esterno e non comunicante con i suddetti locali, pur confinanti con essi, è presente una lavanderia ed un ripostiglio.

Superficie complessiva di circa mq **84,30**

E' posto al piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,76

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: scarse

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: scarse
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non rilevabile rivestimento: strollato di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gres rosso condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: camera materiale: perline in legno condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da collaudare

<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: pozzo perdente ispezionabilità : scarsa condizioni: scarse 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

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1985
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 137**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: realizzazione di veranda

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 14/09/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 03/10/1970 al n. di prot. 1411

Abitabilità/agibilità in data 20/05/1974 al n. di prot. 978/73

Numero pratica: 137bis

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: sistemazione interna per ricavare nuovi vani a civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/09/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 03/12/1970 al n. di prot. 1756

Abitabilità/agibilità in data 01/10/1971 al n. di prot.

Numero pratica: 950

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: trasformazione veranda in alloggio

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 01/10/1974 al n. di prot.

Numero pratica: 1890

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: modifica distribuzione interna e apertura finestra

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/10/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 12/12/1974 al n. di prot.

Numero pratica: 2563/85

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione a sanatoria per opere edilizie (art.31 L.47/85 e s.m.i.)

Per lavori: formazione di mini appartamento ricavato da un ampio vano
 Oggetto: ampliamento
 Presentazione in data 02/11/1985 al n. di prot.
 Rilascio in data 15/01/1988 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 30/01/1988 al n. di prot. 2563/85

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (fraz. Sottochiesa), Via Canvento, 690

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (fraz. Sottochiesa), Via Canvento, 690

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C n°3 del 25/01/2013 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n°30 del 24/07/20213
Norme tecniche di attuazione:	Secondo le N.T.A. del Piano delle regole l'area su cui insiste il fabbricato rientra nelle - Aree di elevato valore percettivo normato dall'art. 38
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 sito in Taleggio (fraz. Sottochiesa), Via Canvento, 690

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di
contro
derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito di dott. ssa
ai nn. , iscritto a Bergamo in data ai nn. , notaio in Milano, in data
Importo ipoteca: € ; Importo capitale: € .

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di
contro
da verbale pignoramento immobile, a firma di in data ai nn. , derivante
Bergamo in data ai nn. , trascritto a

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di
contro
derivante da verbale pignoramento immobile, a firma di in data ai nn. ,
trascritto a Bergamo in data ai nn. e

Dati precedenti relativi al corpo: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (BG) (fraz. Sottochiesa), Via Canvento, 690

Spese di gestione condominiale: non risulta costituito un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: /

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	84,30	1,00	84,30
		84,30		84,30

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: II Semestre 2023

Zona: Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 740,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****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 Taleggio, 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] sita in Taleggio (BG) (fraz. Sottochiesa) Via Canvento, 690**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio al piano seminterrato	84,30	€ 300,00	€ 25.290,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.290,00
Valore corpo			€ 25.290,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.290,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	84,30	€ 25.290,00	€ 25.290,00

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 € 3.793,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 21.496,50

Valore diritto e quota € 21.496,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **21.496,50**

02-10-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Maccario

Allegati

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Estratto mappa particella 574

All. 3 - Scheda catastale alloggio particella 574 sub. 1