



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 225/2024



PROMOSSA DA
OMISS



CONTRO
OMISS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Bruno Pagani

Codice fiscale: PGNBRN59A20H5090

Studio in: via Indipendenza 38 - 24058 Romano di Lombardia

Telefono: 0363901819

Email: architettopagani@studiopaganibruno.it

Pec: bruno.pagani@geopec.it



Beni in **Casazza (BG)**
Località/Frazione
Via Castello, 11

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2024 alle 09:45

Creditore Procedente: OMISS

Esecutato: OMISS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Bruno Pagani

Data nomina: 03-07-2024

Data giuramento: 04-07-2024

Data sopralluogo: 30-09-2024





Beni in **Casazza (BG)**
Via Castello, 11



Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Castello, 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISS, foglio 1, particella 611, subalterno 5, indirizzo Via Castello, 11, piano 2, comune CASAZZA, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 103 mq, rendita € 258,23 €

Derivante da: OMISS

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

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di una unità immobiliare al piano secondo di un fabbricato ubicato nel piccolo borgo residenziale arroccato sulla collina in via castello al civico 11.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Scuola statale primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: Città di Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Lago d'Endine.

Principali collegamenti pubblici: Autobus



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento al piano secondo, con superficie commerciale di circa 90.00 mq lordi composto da: ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere e un bagno. Inoltre, l'unità immobiliare è servita da un sottotetto non abitabile di 30 mq lordi circa. L'appartamento è accessibile da una vano scale comune, senza ascensore, con ingresso da un atrio comune interno.

L'immobile presenta pavimenti e rivestimenti in monocottura ceramica, impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia murale interna e elementi riscaldanti a colonne in alluminio. Il bagno è completo di tutti gli accessori: water, bidet, vasca, lavello e attacco lavatrice. L'impianto elettrico è vetusto ma provvisto di quadro salvavita. I serramenti sono in legno con vetro doppio e ante oscuranti in legno.

L'unità inoltre è dotata di impianto citofonico.

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1800

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60 mt media

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. zero

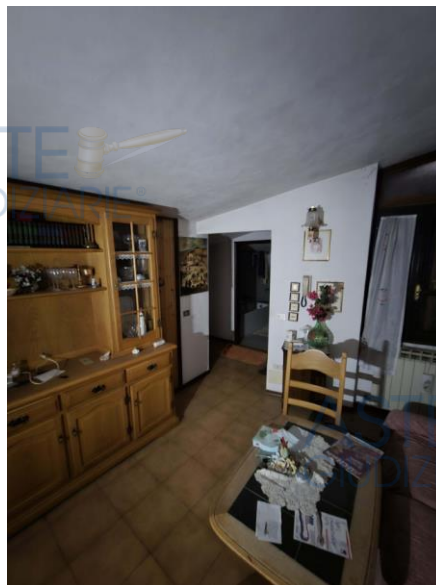
Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare così come tutto l'immobile nel suo complesso si presenta in condizione di manutenzione scarse, dovute al fatto che risulta essere da tempo inabitato.

Inoltre necessiterebbe di un intervento di riqualificazione generale atto ad adeguarlo agli standard energetici e qualitativi attuali.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termoautonomo
Stato impianto	non funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987



Zona Giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sottotetto



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: CE 1530/1986

Intestazione: OMISS

Tipo pratica: Concessione edilizia per opere minori

Per lavori: Rifacimento solette, realizzazione nuovo tetto e realizzazione nuovo balcone

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 16/10/1986 al n. di prot. 3178

Rilascio in data 22/10/1986 al n. di prot. 3178

Numero pratica: CE 1592/1987

Intestazione: OMISS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione n.2 appartamenti con compensazione di volume

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 16/07/1987 al n. di prot. 2295

Rilascio in data 14/10/1987 al n. di prot. 2295

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Castello, 11

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spostamento porta interne e mancata realizzazione di una spalletta nella zona giorno

Regolarizzabili mediante: PE in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione

Spese stimate di oblazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Castello, 11**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 3 del 28/03/2014
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Castello, 11**

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

Note: La porta nella cucina verso il sottotetto risulta leggermente spostata, tale variazione tuttavia non incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe dell'unità immobiliare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISS proprietario/i ante ventennio al **21/09/2010**. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISS, in data 17/07/1987, ai nn. 101835; trascritto a Bergamo, in data 18/08/1987, ai nn. 22954/15495.

Titolare/Proprietario: OMISS dal 21/09/2010 al 14/11/2022. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISS, in data 21/09/2010, ai nn. 47818/23363; trascritto a Bergamo, in data 08/10/2010, ai nn. 52551/29757.

Titolare/Proprietario: OMISS dal 14/11/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto amministrativo di evoluzione ipso iure art.586 c.c. - a rogito di OMISS, in data 14/11/2022, ai nn. 2539; trascritto a Bergamo, in data 27/10/2023, ai nn. 59160/40429.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISS contro , OMISS; Derivante da: Cessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/10/2020 ai nn. 52552/10419; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 104.472,40.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISS contro OMISS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2024 ai nn. 30532/22088.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - 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: A - Appartamento****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casazza (BG), Via Castello, 11**

Non risultano ulteriori gravami

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non rilevate.**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: Non rilevate.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non rilevati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Appartamento al 2° piano privo di ascensore e con dislivello interno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	30,00	0,60	18,00
		120,00		108,00

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

Trattasi di un'unica unità immobiliare.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetico comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Listino prezzi degli immobili della provincia di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Casazza (BG), Via Castello, 11

Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata) € 64.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	90,00	€ 800,00	€ 72.000,00
Sottotetto	18,00	€ 800,00	€ 14.400,00
Stima sintetico comparativa parametrica del corpo			€ 86.400,00
Valore corpo			€ 86.400,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	108,00	€ 86.400,00	€ 86.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.640,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

arrotondamento € -260,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 75.000,00

Valore diritto e quota € 75.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.000,00

Allegati

- Allegato 1: disegno descrittivo;
- Allegato 2: visura catastale;
- Allegato 3: scheda catastale;
- Allegato 4: pratiche edilizie.

08-11-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Bruno Pagani