

Beni in **Grassobbio (BG)**
Via XXV Aprile n. 24/38

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: A.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
Regime fiscale della vendita	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-02-2025 alle 10:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana
Data nomina: 07-10-2024
Data giuramento: 08-10-2024
Data sopralluogo: 16-11-2024

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 16/11/2024, ore 15:00, è stato svolto il primo sopralluogo presso i beni pignorati.

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Grassobbio (BG), Via XXV Aprile n. 24/38

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS
- OMISSIS

- foglio 8, **particella 5715, subalterno 705**, scheda catastale n. BG0319785 del 20/12/2004, indirizzo via Venticinque Aprile n. SN, piano 1, comune Grassobbio (Codice: E148), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie Totale: 194 mq., Totale escluse aree scoperte: 182 mq, rendita Euro 929,62.

Confini: - Confini dell'appartamento al piano primo da nord in senso orario: - Prospetto su cortile di cui al mapp. 5715 sub. 704, altra unità immobiliare di cui al mapp. 5715 sub. 704, altra unità immobiliare di cui al mapp. 5715 sub. 701, cortile di cui al mapp. 5715 sub. 704, vano scala comune di cui al mapp. 5715 sub. 703.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali/industriali.

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al corpo **A**

Appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) di un complesso immobiliare produttivo di tipo industriale-artigianale, elevantesi a uno e/o due piani fuori terra, costituito da ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, una camera da letto con cabina armadio, n. 2 disimpegni, n. 1 disimpegno-antibagno-lavanderia, un locale ufficio, un locale archivio, n. 2 bagni e n. 2 ripostigli.

Di pertinenza dell'appartamento esiste un terrazzo, avente superficie complessiva di circa mq. 62,80, nonché locale centrale termica avente superficie di circa mq. 9,00.

L'accesso all'appartamento dalla pubblica via XXV Aprile, avviene tramite passaggio pedonale in servitù perenne di passo a carico del cortile di cui al mapp. 5715 sub. 704 e da scala comune interna.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 173,00.

Superficie complessiva di circa mq **244,80**.

E' posto al piano: primo (secondo fuori terra).

L'edificio è stato costruito tra gli anni 2000 e 2004 (ultimazione dei lavori in data 11/10/2004).

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in sufficienti condizioni generali, con elementi costruttivi, finiture ed impianti in normale stato di conservazione, ad eccezione di alcune macchie da infiltrazioni umide (asciutte al momento del sopralluogo), in prossimità della parete esterna a nord della camera da letto e della zona soggiorno-pranzo, nonché di alcune macchie con efflorescenze saline da risalite umide a piano terra della scala comune.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: lastre prefabbricate precomprese materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovescie e/o platea materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola o doppia a battente o scorrevole, con vetro-camera materiale: PVC e/o legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente e/o scorrevole materiale: legno tamburato e/o con specchiature in vetro

	condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: pannelli prefabbricati in cls coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet e piastrelle in ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia e/o a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro e/o rame 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: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame e/o acciaio diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione</i>	2000/2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	attivo
Epoca di realizzazione	2000/2004
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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: 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione produttivo di via XXV Aprile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/09/1999 al n. di prot. 8488 - n. 1286 Reg. Costruzioni - P.E. n. 119/999

Numero pratica: 2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: realizzazione muri in C.A. per contenimento massicciata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/10/1999 al n. di prot. 13348

Numero pratica: 3

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Edificio produttivo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/12/1999 al n. di prot. 12606 - n. 1315 Reg. Costruzioni - P.E. n. 177/999

Numero pratica: 4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione produttivo di via XXV Aprile (impianti di fognatura ed illuminazione pubblica)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/01/2001 al n. di prot. 8486 - n. 1366 Reg. Costruzioni - P.E. n. 118/99



Numero pratica: 5

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante 2 alla C.E 1286 del 21/09/1999, modifica posizionamento area parcheggio e modifiche cabina Enel

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/02/2001 al n. di prot. 2028 - n. 1374 Reg. Costruzioni - P.E. n. 119/99 - Var. 2



Numero pratica: 6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante 3 alla C.E 1286 del 21/09/1999, opere di urbanizzazione in Piano Esecutivo, modifica di materiale e diametro rete impianto di fognatura

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/06/2001 al n. di prot. 6052 - n. 1384 Reg. Costruzioni - P.E. n. 119/99 - Var. 3



Numero pratica: 7

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante n. 1 alla C.E 1315 del 09/12/1999, modifiche interne ed esterne con aumento di superficie coperta e slp.

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/03/2002 al n. di prot. 3758



Numero pratica: 8

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante n. 4 alle C.E 1286 del 21/09/1999 e n. 1366 del 22/01/2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/06/2002 al n. di prot. 8620



Numero pratica: 9

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Autorizzazione allacciamento e scarico nella pubblica fognatura di acque reflue civili assimilate a domestiche e meteoriche di 1^ pioggia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/08/2002 al n. di prot. 10661



Numero pratica: 10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante n. 8 a C.E 1315 del 09/12/1999, modifiche interne Capannone "13"

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/11/2003 al n. di prot. 15585



Numero pratica: 11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità

Oggetto: Certificato di Agibilità

Rilascio in data 08/11/2005 al n. di prot. 14654 - n. 281 - P.E. n. 177/1999



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Grassobbio (BG), Via XXV Aprile n. 24/38

Conformità edilizia:

Dal confronto della documentazione depositata agli atti del Comune di Grassobbio con lo stato di fatto dei luoghi, è emersa una difformità nella suddivisione interna dell'appartamento di cui alla particella 5715 sub. 705.

In particolare la difformità accertata consiste nella mancata realizzazione di una parete divisoria interna al disimpegno.

Regularizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori - CIL - per ripristino dello stato di progetto originariamente autorizzato, mediante realizzazione della parete divisoria interna al disimpegno.

Descrizione delle opere da aggiornare: - Realizzazione della parete divisoria interna al disimpegno.

Oneri di regolarizzazione	
- Spese tecniche	€ 500,00
- Spese di ripristino parete divisoria	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Grassobbio (BG), Via XXV Aprile n. 24/38

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 34 del 12/12/2018 - VARIANTE 2018
Zona omogenea:	Ambiti per attività economiche consolidati di saturazione o riqualificazione - art. 8 NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	<p>Detti ambiti sono quelli nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività economiche, costituite prevalentemente da attività produttive/industriali, artigianali, commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.</p> <p>- Destinazioni: Attività produttive, turistico ricettive, terziarie, di servizio alle imprese ed alle persone, commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, espositive, centri di ricerca, laboratori, studi professionali, etc.</p> <p>E' ammessa la residenza fino al limite massimo del 12% della slp ammessa, con un massimo di mq. 500.</p> <p>Qualora la percentuale suddetta determinasse una slp inferiore a mq. 100, sarà comunque possibile raggiungere tale superficie.</p> <p>Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, soprizzo e sostituzione.</p> <p>Per gli aspetti di dettaglio si rimanda all'art. 8 delle N.T.A. del Piano delle Regole, di cui all'Allegato n. 5 alla presente relazione.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	60% massimo
Altezza massima ammessa:	m.11,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

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



5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Grassobbio (BG), Via XXV Aprile n. 24/38

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS

- OMISSIS



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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

OMISSIS

- **Trascrizione pregiudizievole:**

OMISSIS.

- **Altra Trascrizione:**

Servitù perenne di passo pedonale per l'accesso al vano scale dalla strada pubblica, **a favore del mapp. 5715 sub. 705 oggetto della presente procedura**, a carico del mapp. 5715 sub. 704, da esercitarsi sulla striscia di terreno colorata in giallo nella planimetria allegata all'atto di provenienza a rogito notaio dott. Carmine Mallardo, in data 26/05/2011, rep. 124774/21036;

A rogito di dott. Carmine Mallardo, notaio in Bergamo in data 26/05/2011 ai nn. 124774/21036; Registrato a Bergamo 2 in data 07/01/2011 ai nn. 8721/1T; trascritto a Bergamo in data 08/06/2011 ai nn. 29206/16984.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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 [A] sito in, Via XXV Aprile n. 24/38

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 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: Nessuna



Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Scaduto il 17/02/2021**Indice di prestazione energetica:** Classe G**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Appartamento al piano primo	sup reale lorda	173,00	1,00	173,00
- Terrazzo	sup reale lorda	62,80	0,33	20,72
- Locale centrale termica	sup reale lorda	9,00	0,33	2,97
		244,80		196,69

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 terrazzi e locali tecnici accessori.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento di cui al mapp. 5715 sub. 705, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali e dimensionali, non risulta divisibile.

Pertanto l'appartamento costituisce un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi:** No**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Ciò considerato, la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa e pertanto sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di

tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta occupato dall'esecutata, la vetustà dell'immobile, costruito tra gli anni 2000 e 2004, la sua ubicazione, posto in zona periferica di tipo artigianale/industriale, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico costruttive quali orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, ecc. nonché lo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Grassobbio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:

A. Appartamento [A]

Grassobbio (BG), Via XXV Aprile n. 24/38

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 196.690,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
- Appartamento al piano primo	173,00	€ 1.000,00	€ 173.000,00
- Terrazzo	20,72	€ 1.000,00	€ 20.720,00
- Locale centrale termica	2,97	€ 1.000,00	€ 2.970,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 196.690,00
Valore corpo			€ 196.690,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 196.690,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 196.690,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento [A]	196,69	€ 196.690,00	€ 196.690,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 19.669,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 175.521,00

Valore diritto e quota € 175.521,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 175.500,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro.

Allegati

Lotto 1: Appartamento in Grassobbio (BG): mapp. 5715 sub. 705.

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Elaborato planimetrico catastale con elenco subalterni prot. BG0125927 del 28/07/2014;
- Allegato N. 3: Scheda planimetrica catastale Appartamento prot. BG0319785 del 20/12/2004;
- Allegato N. 4: OMISSIS
- Allegato N. 5: Estratto Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole - art. 8 delle N.T.A.;
- Allegato N. 6: OMISSIS

06-01-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Fiumana

