

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 442/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Luigi Bove
Codice fiscale: BVOLGU48R28C034J
Studio in: via Santo Stefano 7 - 24030 Mozzo
Telefono: 035 612293
Fax: 035 612293
Email: ing.luigi.bove@alice.it
Pec: luigi.bove@ingpec.eu



Beni in **Ponte Nossa (BG)**
Località/Frazione
Via Guglielmo Marconi n. 8 Piano 1-2

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo con sottotetto non abitabile al piano terzo

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-02-2025 alle 09:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Luigi Bove

Data nomina: 29-10-2024

Data giuramento: 06-11-2024

Data sopralluogo: 09-11-2024

Cronologia operazioni peritali: 09.11.2024 Data fissata dal Custode per l'accesso all'immobile. L'immobile è risultato inaccessibile per assenza di occupanti; 19.11.2024 Nuova data fissata dal Custode per l'accesso all'immobile. L'accesso è stato effettuato con l'ausilio dei carabinieri della stazione di Ponte Nossa e con l'ausilio di un fabbro per assenza di occupanti. Sono state scattate una serie di fotografie che documentano il degrado dei locali. 20.11.2024 Richiesta formale al Custode, via PEC, di effettuare lo sgombero dei locali al fine di eseguire l'accertamento dello stato dei luoghi in condizioni di sicurezza; 24.11.2024 Domanda di accesso agli atti del comune di Ponte Nossa per acquisizione della documentazione relativa all'immobile; 04.12.2024 accesso agli atti del comune di Ponte Nossa.

Beni in **Ponte Nossa (BG)**
Via Guglielmo Marconi n. 8 Piano 1-2

Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo con sottotetto non abitabile al piano terzo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo con sottotetto non abitabile al piano terzo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Guglielmo Marconi n. 8 Piano 1-2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: L - Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risulta essere stato residente nel comune di Ponte Nossa (BG) alla Via Guglielmo Marconi n. 8 dal 11.09.2008 fino alla data del 12.04.2011. In data 12.04.2011 è emigrato nel comune di Santa Croce sull'Arno (PI). In data 31.03.2016 è stato cancellato all'Anagrafe del comune di Santa Croce sull'Arno (PI) per irreperibilità. In data 12.04.2011 il debitore è emigrato nel comune di Santa Croce sull'Arno (PI). In data 31.03.2016 il debitore è stato cancellato all'Anagrafe del comune di Santa Croce sull'Arno (PI) per irreperibilità. In data 12.04.2011 il debitore è emigrato nel comune di Santa Croce sull'Arno (PI) con residenza alla Viale Bruno Buozi n. 43/A. In data 31.03.2016 il debitore è stato cancellato all'Anagrafe della popolazione residente per irreperibilità. Attualmente il debitore risulta irreperibile

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 1099, subalterno 11, scheda catastale Planimetria in atti al 30.01.2025 - n. T356831, indirizzo Via Guglielmo Marconi n. 8, piano 1 - 2, comune Ponte Nossa, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 77 mqadri, rendita € 206,58

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento al piano secondo con sottotetto non abitabile al piano terzo**

In forza del Piano delle Regole del PGT approvato con delibera CC del 03.04.2012 (Tavola 1 pr) l'appartamento oggetto di procedura esecutiva è parte di un fabbricato sito in ambiti:

- a. AA/SP - agricoli silvo-pastorali (Art. 37);
- b. AA/MU - agricoli dei margini urbani (Art. 38);
- c. Edifici esistenti non destinati ad attività agricola (Art. 39).

Il fabbricato insiste in fascia di rispetto depuratori con impianti di smaltimento dei rifiuti e in fascia di rispetto stradale.

Superficie complessiva di circa mq **168,60**

E' posto al piano: Primo abitabile e Secondo sottotetto non abitabile collegati all'interno dell'appartamento da scala

L'edificio è stato costruito nel: in epoca ignota ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: in data 28.08.1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 8 di Via Guglielmo Marconi; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Primo altezza 2,70 m - Piano Secondo sottotetto altezza media 1,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro: p. terra, p. primo, p. secondo, p. terzo sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Precarie

Caratteristiche descrittive

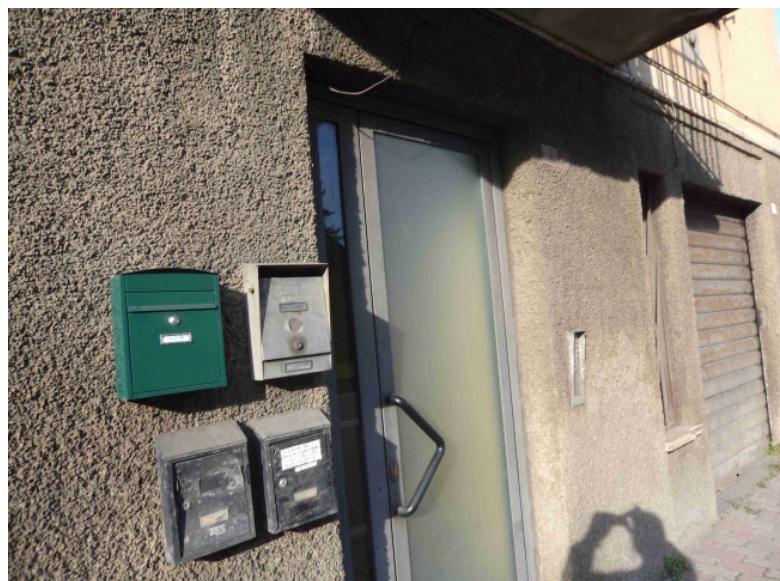
| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: scarse |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|-------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | Ignota |
| <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> | Termosifoni |
| <i>Stato impianto</i> | fuori uso |
| <i>Potenza nominale</i> | Ignota |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | Ignota |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO |
| Impianto antincendio: | |
| <i>Esiste impianto antincendio</i> | NO |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i> | NO |
| <i>Esistenza carri ponte</i> | NO |
| Scarichi: | |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i> | NO |



Fabbricato lato sud-est



Fabbricato Porta d'ingresso



Fabbricato lato nord



Appartamento piano secondo in condizioni precarie igienico/sanitarie
Appartamento piano secondo in precarie condizioni igienico/san

Ap-



Appartamento piano terzo sottotetto in condizioni precarie di sicurezza antinfortunistica per la presenza di materiali
ingombranti

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: La costruzione del fabbricato di cui è parte il bene pignorato è iniziata anteriormente al 01.09.1967

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: di ampliamento al piano terzo sottotetto senza aumento di volumetria per costruzione/demolizioni di tavolati interni; formazione di nuovi lucernari nel sottotetto non abitabile al terzo piano; posa i

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/08/1986 al n. di prot. 2450

Rilascio in data 21/11/1986 al n. di prot. 2450

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo con sottotetto non abitabile al piano terzo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Guglielmo Marconi n. 8 Piano 1-2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità edilizia.

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

Note: Le pregresse irregolarità sono state regolarizzate sia con autorizzazione del comune di Ponte Nossa che con relativa variante catastale in atti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo con sottotetto non abitabile al piano terzo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Guglielmo Marconi n. 8 Piano 1-2

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | PGT adottato con deliberazione CC n. 54 del 09.12.2011; approvato con deliberazione CC n. 08 del 03.04.2012. |
| Norme tecniche di attuazione: | In forza del Piano delle Regole del PGT approvato con delibera CC del 03.04.2012 (Tavola 1 pr) l'appartamento oggetto di procedura esecutiva è parte di un fabbricato sito in ambiti: a. AA/SP - agricoli silvo-pastorali (Art. 37); b. AA/MU - agricoli dei margini urbani (Art. 38); c. Edifici esistenti non destinati ad attività agricola (Art. 39). Il fabbricato insiste in fascia di rispetto depuratori con impianti di smaltimento dei rifiuti e in fascia di rispetto stradale. |
| 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 Art. 39 Piano delle Regole del PGT approvato con deliberazione CC n. 08 del 03.04.2012 t. 39 – Edifici esistenti non destinati all'attività agricola 1. Sulla cartografia sono individuati con simbolo grafico gli edifici esistenti nelle aree agricole di cui ai precedenti articoli 36, 37 e 38, che non sono destinati all'attività agricola, come rilevati alla data di adozione del PGT. 2. Per edifici di cui al comma 1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. 3. Qualora gli edifici oggetto di ristrutturazione si trovino in fascia di rispetto stradale o su un tracciato con previsione di allargamento stradale, è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione, anche mediante ricomposizione volumetrica, con traslazione dell'edificio fino a non più di ml 20 (venti) dal nastro stradale previsto dal PGT. Il sedime traslato del nuovo edificio non potrà eccedere del 25% la Sc dell'edificio originario ed in nessun punto potrà allontanarsi di più di ml 30 (trenta) dal sedime dell'edificio originario. La demolizione con ricostruzione e traslazione di sedime comporta la riduzione del 50% dell'eventuale facoltà di ampliamento di cui ai successivi commi 5 e 6. Il nuovo edificio non potrà avere altezza superiore a ml 8,50. La trasformazione di cui al presente comma è equiparata a nuova costruzione ed è subordinata a PdCC con il quale il richiedente procederà alla cessione gratuita delle aree stradali necessarie all'ampliamento eventualmente previsto della sede stradale, nonché alle obbligazioni in tema di servizi di cui all'art 10 delle NTA del PdS. 5. Analoga facoltà di cui al precedente comma 3 è consentita per gli interventi che si trovino su aree classificate "zona 4" dalla componente geologica allegata al PGT. 6. Per gli edifici a destinazione produttiva o terziaria accertata alla data del 12 giugno 1980 è |

| | |
|--|---|
| | <p>consentito un ampliamento da eseguirsi, entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del PGT, nella misura massima del 5% (cinque per cento) rispetto alla Slp esistente. In occasione del rilascio del PdC dovranno essere realizzati tutti gli accorgimenti tecnologici contro ogni forma di inquinamento; le eventuali necessarie potranno essere assentite in deroga ai parametri di edificabilità qualora ordinate dal responsabile del Servizio di Igiene della ASL. Comune di Ponte Nossa Prot. n. 0002564 del 20-04-2020 arrivo Cat.6 Cl. 2 29 7. Per gli edifici a destinazione residenziale accertata alla data del 12 giugno 1980 è consentito l'ampliamento, esclusa la sopraelevazione, dei fabbricati esistenti nel limite del 10% (dieci per cento) della Slp esistente, nonché per gli edifici che non abbiano più di 2 piani abitabili fuori terra, è consentito il recupero abitativo di sottotetti, anche se ottenuto mediante l'innalzamento della quota d'imposta e/o di colmo del tetto fino a cm 90; a tal fine è consentita l'apertura o l'ampliamento di finestre abbaino e/o tagli nelle falde che siano armonicamente inserite nella composizione architettonica dell'edificio. 8. È consentita la realizzazione di autorimesse che rispondano ai criteri di interramento che le esclude computo nella Sc di cui all'art 8.7, nella misura di una sola autorimessa di dimensioni massime 18 (diciotto) mq per ogni alloggio o attività produttiva o terziaria, da realizzarsi nelle immediate pertinenze del fabbricato e vincolata alla sua pertinenza. 9. Non è ammessa la recinzione dei fabbricati esistenti, salvo che sia realizzata con staccionata o siepe; è esclusa la possibilità di realizzare alcuna struttura fissa in cls o muratura. Qualora gli edifici fronteggino fasce di rispetto, è ammessa verso la strada una recinzione costituita da uno zoccolo sporgente dal terreno naturale non più di cm 40 e soprastante staccionata o inferriata. 10. Sono consentite modificazioni delle destinazioni d'uso verso la funzione R e compatibili di cui all'art 22 delle presenti norme, applicando le disposizioni di cui all'art 17; è consentita la reintroduzione della destinazione agricola.</p> |
|--|---|

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo con sottotetto non abitabile al piano terzo.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Guglielmo Marconi n. 8 Piano 1-2

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

Note: La planimetria al piano secondo sottotetto è conforme alla planimetria catastale in atti alla data del 30.01.2025 compilata da Dichiarazione Protocollo n. BG02644712 del 29.12.2014. La modifica della planimetria del piano secondo sottotetto è stata regolarizzata con autorizzazione del 21.11.1986 dell'Ufficio Tecnico del comune di Ponte Nossa per interventi di manutenzione straordinaria Prot. N. 2450 - Registro Costruzioni N. 054/86

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: Appartamento al piano secondo con sottotetto non abitabile al piano terzo
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte Nossa (BG), Via Guglielmo Marconi n. 8 Piano 1-2

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: inesistenti per assenza di gestione condominiale del fabbricato.

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: inesistenti per assenza di gestione condominiale del fabbricato. Inesistenti per assenza di gestione condominiale del fabbricato

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Ignoti per assenza di gestione condominiale del fabbricato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ignoti per assenza di gestione condominiale del fabbricato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica invernale di tipo "G"

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato con classe energetica invernale di tipo "G" risulta essere stato validato fino al 17.12.2024. Successivamente, non sono stati eseguiti lavori per il miglioramento della classe energetica.

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

Avvertenze ulteriori: ignote

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al piano secondo con sottotetto non abitabile al piano terzo

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|----------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| balcone | sup lorda di pavimento | 2,60 | 0,33 | 0,86 |
| Piano Terzo Sottotetto | sup lorda di pavimento | 116,00 | 0,35 | 40,60 |
| Appartamento Piano Secondo | sup lorda di pavimento | 50,00 | 1,00 | 50,00 |
| | | 168,60 | | 91,46 |

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nessuna comoda divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Altro Il sopralluogo sommario è stato effettuato con l'ausilio dei Carabinieri di Ponte Nossa e con l'ausilio di un fabbro per irreperibilità dell'esecutato o di eventuali occupanti senza titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Non è stato possibile eseguire le operazioni di accertamento dello stato dei luoghi in mancanza di condizioni di sicurezza igienica e antinfortunistica per la presenza di sporcizia e di materiali ingombranti all'interno dell'appartamento. Per questi motivi il CTU ha chiesto al Custode di eseguire il sopralluogo in condizioni di sicurezza. In mancanza, il CTU ha calcolato la consistenza e la valorizzazione del bene sulla base della documentazione catastale risultante conforme alle autorizzazioni rilasciate dal comune di Ponte Nossa.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Ponte Nossa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni di tipo economico Euro/mq 700 (Minimo) / 800 (Massimo).

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano secondo con sottotetto non abitabile al piano terzo. Abitazione di tipo economico [A3]

Ponte Nossa (BG), Via Guglielmo Marconi n. 8 Piano 1-2

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 64.022,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.419,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| balcone | 0,86 | € 700,00 | € 602,00 |
| Piano Terzo Sottotetto | 40,60 | € 700,00 | € 28.420,00 |
| Appartamento Piano Secondo | 50,00 | € 700,00 | € 35.000,00 |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 64.022,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 64.022,00 |
| condizioni scadenti sia dell'appartamento che degli impiantii detrazione del 15.00% | | | € -9.603,30 |
| Valore corpo | | | € 0,00 |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 54.419,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 54.419,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento al piano secondo con sottotetto non abitabile al piano terzo | Abitazione di tipo economico [A3] | 91,46 | € 54.419,00 | € 54.419,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.603,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 54.419,00

Valore diritto e quota € 54.419,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.419,00

12-02-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Luigi Bove