

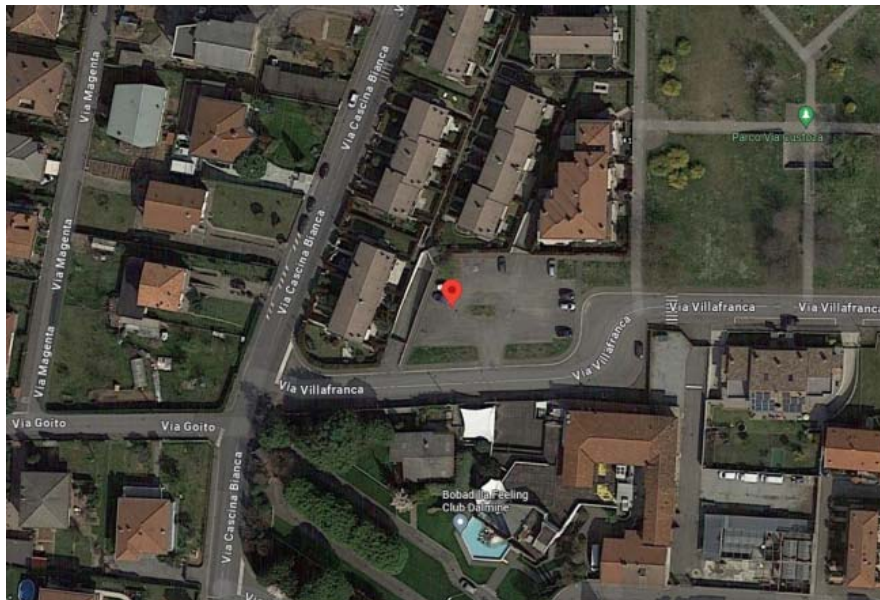
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 376/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco  
**Codice fiscale:** DLGVCN62L30L4110  
**Studio in:** Via Guarneiro 14 - 20056 Trezzo sull'Adda  
**Telefono:** 02-90963566  
**Email:** vincenzo@studiodelgiacco.it  
**Pec:** delgiacco.6206@oamilano.it

Beni in **Dalmine (BG)**  
Località/Frazione  
VIA VILLAFRANCA, 1

## INDICE

### Lotto: 001 - UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE

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

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco

Beni in **Dalmine (BG)**  
VIA VILAFRANCA, 1

## Lotto: 001 - UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare residenziale.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dalmine (BG) CAP: 24044, Via Villafranca, 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 4099, subalterno 20, indirizzo Via Villafranca, 1, piano T, comune Dalmine, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 86, rendita € 374,43

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 2, particella 4099, subalterno 38, indirizzo Via Villafranca, 1, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 24.02

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

Si dichiara conformità dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

*Note generali: Fanno parte del bene le quote spettanti dei BCNC, camminamento pedonale e corsello carrale, locale immondizie, locale contatori, e scale di sicurezza per una quota pari a 34,518 millesimi.*

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene oggetto della presente perizia immobiliare è situato in zona semicentrale del Comune di Dalmine (BG) a ridosso del Parco del Brembo. Nelle immediate vicinanze sono presenti, i maggiori servizi commerciali aree verdi e parcheggi.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Centi commerciali (5,5 Km - 5,9 Km), Ospedale di Bergamo (8 Km), Policlinico San Marco (7,1 Km), Aeroporto di Orio al Serio (14 Km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostadale di Dalmine 4,6 Km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Unità immobiliare residenziale**

Trattasi di unità immobiliare residenziale di tipo appartamento in villetta situato al piano terra e autorimessa singola al piano interrato.

L'appartamento è composto da ingresso pedonale indipendente sul giardino privato dal camminamento in comune con le altre unità immobiliari del complesso.

Dall'ingresso all'unità immobiliare si accede direttamente al soggiorno e da qui si accede alla cucina e, di seguito al disimpegno che porta al bagno.

Un secondo disimpegno da cui si accede dal soggiorno si accede al reparto notte dove troviamo due camere da letto ed un secondo bagno.

Dalla cucina si accede alla seconda porzione di giardino privato.

Le finiture sono di medio livello, pavimenti in gres nel reparto giorno, nel disimpegno del reparto notte e nel relativo servizio igienico. Parquet nelle camere da letto.

I serramenti esterni sono di tipo in legno con vetrocamera e oscuranti in legno di tipo ad anta. Hai serramenti sono installate zanzariere.

I serramenti interni sono di tipo in legno a battente e scorrevole per il la cucina.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale e impianto di condizionamento.

L'autorimessa è si tipo singola con accesso da corsello condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **176,54**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Appartamento Sub.20 - Autorimessa Sub.38; ha un'altezza utile interna di circa m. Appartamento 2.70m - Autorimessa 2.40m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'unità immobiliare e del complesso di cui ne fa parte è buono.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2000
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2000
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 73/1998 del 10/07/1998**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

**Numero pratica: DIA del 09/07/1999**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

**Numero pratica: n.27508 del 25/11/1999**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Allacciamento alla fonatura

**Numero pratica: DIA del 22/12/1999**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Costruzione nuovo edificio residenziale  
 Oggetto: nuova costruzione

**Numero pratica: Fine lavori del 17/04/2020**

Per lavori: Fine lavori Costruzione nuovo edificio residenziale  
 Oggetto: nuova costruzione

**Numero pratica: Richiesta rilascio certificato di Agibilità del 18/04/2000**

Per lavori: Richiesta di Agibilità per Costruzione nuovo edificio residenziale  
 Oggetto: Richiesta di Agibilità

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dalmine (BG) CAP: 24044, Via Villafranca, 1**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dalmine (BG) CAP: 24044, Via Villafranca, 1**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Dalmine (BG)
Estremi delle convenzioni:	Atto del 27/11/1991 Rep.51857 Notaio G.Quarti, Registrata a Clusone (BG) il 16/12/1991 al n.1237 Serie 1 e trascritta Bergamo in data 21/12/1991 ai n.ri 37850/28482
Obblighi derivanti:	Trattasi di convenzione conclusa.

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Dalmine (BG) CAP: 24044, Via Villafranca, 1**

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **26/04/2017**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La Sig.ra OMISSIS e OMISSIS acquistano per la quota di 1/2 ciascuno da OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/12/2005 al 26/04/2017. In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/04/2017 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.

Note: Venditore Sig.ra OMISSIS

### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 12460,02.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare residenziale**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:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**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:** SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE AL 22/12/2023 EURO 2.163,87**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Da riferimento atto notarile la quota millesimale è di 34.518**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica E**Note indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Unità immobiliare residenziale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	77,60	1,00	77,60
Giardino esclusivo	superf. esterna lorda	98,94	0,10	9,89
		<b>176,54</b>		<b>87,49</b>

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.

**Accessori:**

Unità immobiliare residenziale 1. Box	Identificato al n. mapp. 4099 sub.38 Posto al piano S1 Composto da unico locale Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq Valore a corpo: € <b>18000</b>
--	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non si ritiene fattibile la divisibilità del bene

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Stima di tipo comparativo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Dalmine;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliare.it.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Unità immobiliare residenziale. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Dalmine (BG), VIA VILLAFRANCA, 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 183.729,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	77,60	€ 2.100,00	€ 162.960,00
Giardino esclusivo	9,89	€ 2.100,00	€ 20.769,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 183.729,00
Valore corpo			€ 183.729,00
Valore accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 201.729,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 201.729,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare residenziale	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	87,49	€ 201.729,00	€ 201.729,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.163,87

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 199.565,13
Valore diritto e quota	€ 199.565,13

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 199.565,13</b>
---	---------------------

22-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Vincenzo Del Giacco**