

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 678/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lorenza Marcella Berto
Codice fiscale: BRTLNZ63L62A940Q
Studio in: Via Scuole 17 - 24047 Treviglio
Telefono: 348-3840132
Fax: 03631842283
Email: arch.lorenzaberto@tiscali.it
Pec: lorenza.berito@geopec.it

Beni in **Curno (BG)**
Località/Frazione
Via Bergamo,4

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento, Ufficio, BCC

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento, Ufficio, Bene Comune Sensibile	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento, Ufficio, Bene Comune Sensibile	5
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Appartamento, Ufficio, Bene Comune Sensibile	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Appartamento, Ufficio, Bene Comune Sensibile	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamento, Ufficio, Bene Comune Sensibile	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Appartamento, Ufficio, Bene Comune Sensibile	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: Appartamento, Ufficio, Bene Comune Sensibile	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16
Regime fiscale della vendita	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-06-2023 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lorenza Marcella Berto

Data nomina: 22-02-2023

Data giuramento: 27-04-2023

Data sopralluogo: 31-03-2023

Cronologia operazioni peritali: L'esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha di fatto iniziato le numerose operazioni peritali nel mese di Febbraio 2023 ed hanno avuto il seguente calendario: In data 27 Febbraio 2023, l'Esperto prestava giuramento, in seguito scaricava dal sito del Tribunale di Bergamo i documenti in atti, per esaminarli ai sensi dell'art. 567 CPC; In data 08/03/2023 si provvedeva ad ottenere visure e schede catastali ; il 31 Marzo depositavo istanza per ottenere indicazioni dall'III.mo Giudice in merito al pignoramento trascritto sull'immobile identificato al fg. 2 mapp.1374 sub.5, soppresso e diviso in tre nuovi sub. 702-703-704 ; in data 31 Marzo mi recavo presso gli immobili sottoposti ad esecuzione alla presenza del Custode e dell'esecutata, in quella data le operazioni peritali si svolgevano senza alcun impedimento; in data 3 Marzo presentavo richiesta di accesso agli atti al Comune di Curno ; in data 13 Aprile 2023 mi sono recata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Curno per effettuare le ricerche relative alla regolarità urbanistica ed edilizia ; nello stesso giorno, presso l'archivio dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Curno, verificavo la documentazione per la regolarità urbanistica con presa visione e copia atti messi a disposizione. In data 28/02/2023 presentavo richiesta al Notaio per ricevere copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione, ottenendone copia. In data 31/03/2023 presentavo richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Curno di Certificato di stato civile dell'esecutata . Il 03/04/2023 mi veniva comunicato dall'addetto dell'ufficio anagrafe che, essendo stato contratto il matrimonio presso il Comune di Milano, dovevo rivolger all'ufficio anagrafe di quel Comune la mia richiesta. In data 06/04/2023 provvedevo ad inoltrare richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Milano del certificato di stato civile ed estratto di matrimonio.

Beni in Curno (BG)
Via Bergamo,4

Lotto: 001 - Appartamento, Ufficio, BCC

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento, Ufficio, Bene Comune Censibile.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Bergamo,4

Note: L'immobile è stato diviso in tre subalterni aventi le seguenti destinazioni: Sub.702 (A/3) Bene comune censibile Sub. 703 (A/3) Abitazione Sub. 704 (A/10) Ufficio, studio privato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: DIVORZIATA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 2, particella 1374, subalterno 702, scheda catastale Presente, indirizzo Via Bergamo,4, piano 1, comune CURNO, categoria A/3, classe 2, consistenza 1 Vano, superficie 33mq, rendita € 77,47

Derivante da: DIVISIONE del 23/09/2011 Pratica n. BG0481523 in atti dal 293/09/2011 DIVISIONE (n. 232082.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto per intero immobile (originario sub. 5) millesimi 17,67

Confini: appartamento proprietà di terzi sub.703,appartamento proprietà di terzi, sub.703 e sub.704, vano ascensore e pianerottolo comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 2, particella 1374, subalterno 703, scheda catastale Presente, indirizzo Via Bergamo,4, piano 1, comune CURNO, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 Vano, superficie 44 mq, rendita € 193,67

Derivante da: DIVISIONE del 23/09/2011 Pratica n. BG0481523 in atti dal 293/09/2011 DIVISIONE (n. 232082.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto per intero immobile (originario sub. 5) millesimi 17,67

Confini: sub.702,appartamento proprietà di terzi, vuoto su cortile, appartamento proprietà di terzi e vuoto su cortile, sub.704.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 2, particella 1374, subalterno 704, scheda catastale Presente, indirizzo Via Bergamo,4, piano 1, comune CURNO, categoria A/10, classe 2, consistenza 2 Vano, superficie 35mq, rendita € 428,66

Derivante da: DIVISIONE del 23/09/2011 Pratica n. BG0481523 in atti dal 293/09/2011 DIVISIONE (n. 232082.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto per intero immobile (originario sub. 5) millesimi 17,67

Confini: sub.702, sub.703, vuoto su corte, appartamento altra proprietà

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

Si precisa che l'atto di pignoramento è stato emesso indicando i riferimenti catastali riportati in atto (Comune di Curno FG. 2 MAPP. 1374 SUB. 5), l'immobile è stato successivamente OGGETTO DI DIVISIONE (N.232082.1/2011)in data 23/09/2011 pratica n. BG0481523, per comunicazione variazione destinazione d'uso SENZA OPERE al Comune di Curno del 29/04/2011 prot.0005324 si è quindi soppresso il Sub. 5 e costituiti: Sub. 702 BCC Cat. A/3 classe 2 Sub. 703 Cat. A/3 Classe 2 Sub. 704 Cat. A/10 Classe 2

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nella media della zona.

Servizi offerti dalla zona: scuole dell'obbligo (sufficienti), negozi di prima necessità (buona), sportelli bancari (sufficienti), sportello postale (nelle vicinanze), Farmacia (nelle vicinanze)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Mozzo(km.1,1),Treviso(Km.1,7), Ponte San Pietro (1,9, Bergamo(km. 4,9) (.

Attrazioni paesaggistiche: Le rilevanti trasformazioni dei decenni scorsi hanno portato alla sostanziale scomparsa del rapporto tra nucleo antico e tessuto agricolo; hanno però lasciato dei residui verdi che sono valorizzati..

Attrazioni storiche: Sul territorio comunale si possono trovare alcuni edifici dall'alto valore storico risalenti al periodo medievale: in primo luogo il castello della Marigolda, edificato nel corso del XIV secolo .

Principali collegamenti pubblici: strada statale 342 Briantea Conduce a Lecco ed a Como, SS470dir della Val Brembana collega all'Autostrada A4 ed alla Val Brembana, SS671 della Val Seriana asse interurbano di Bergamo, linee ferroviarie Bergamo-Lecco e Bergamo-Seregno attraversano il territorio comunale, stazioni ferroviarie Ponte San Pietro 3 km; Bergamo 5 km., autobus ATB n. 8 Ponte San Pietro-Bergamo-Seriate, autobus ATB n. 9 Marigolda-Curno-Bergamo-Sorisole, autobus ATB n. 10 Almenno San Salvatore-Dalmine

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento, Ufficio, Bene Comune Censibile**

Curno è un piccolo paese della provincia Bergamasca, di circa settemila abitanti, Situato nell'hinterland di Bergamo ed attraversato dal fiume Brembo, dista 5 chilometri verso ovest dal centro del capoluogo orobico. Nel paese si trovano scuole primarie, è a circa cinque KM da Bergamo a cui è collegato tramite SS671 della Val Seriana, l'asse interurbano di Bergamo. La principale via di collegamento è la S.S.342 Briantea che conduce a Lecco e Como. A Curno si trovano tutti i servizi necessari alla persona. L'immobile oggetto di perizia si trova in prossimità del centro di Curno, lungo la strada statale Briantea . A Curno si trovano un centro sportivo ed un importante centro commerciale e sono presenti tutti i servizi di prima necessità.

L'immobile è stato oggetto di una pratica di variazione destinazione d'uso ragion per cui è , a livello catastale , composto da tre subalterni. L'uso è sommariamente di residenza con la parte dell'ampio ingresso destinata a "studio professionale" .L'Appartamento si sviluppa su un piano, il piano primo ed è composto da: cucina, soggiorno/riunioni , bagno, ingresso/studio, ripostiglio e due stanze da letto, un balcone. L'appartamento non ha né cantina né autorimessa

L'edificio ha forma regolare realizzato alla fine degli anni sessanta, è parte di un complesso composto da tre edifici uniti tra loro. L'edificio è composto da dodici unità abitative mentre al piano terra si trovano locali ad uso commerciale .L'ingresso avviene da area cortilizia condominiale direttamente al portone d'ingresso alla palazzina . La palazzina in cui si trova l'immobile è composta da quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è in cemento armato e manto di copertura in tegole. I percorsi pedonali ed i marciapiedi sono pavimentati in asfalto. Le aperture esterne sono di legno con

chiusure esterne in tapparelle, la porta di ingresso è Blindata .Il complesso non è recintato ed è dotato di ascensore condominiale

Soglie avanzali e contorni finestre sono in pietra. L'appartamento è posizionato, nella parte est dell'edificio al piano primo . L'appartamento è libero su due lati.

Superficie complessiva di circa mq **122,84**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1969

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 MT.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile complessivamente è in stato di manutenzione sufficiente, lo stato delle finiture rivelano l'età dell'immobile. I materiali sono di qualità "civile" nelle finiture dei pavimenti, serramenti, impianti. Le porte interne sono tamburate, i serramenti sono in legno con doppio vetro. L'impianto termico ed acqua calda sanitaria è centralizzato . Il riscaldamento ha terminali in termosifoni su cui sono installate termovalvole. Dal locale utilizzato quale soggiorno è possibile accedere al balcone . Il locale cucina è stato realizzato nel locale ufficio di dimensioni più ridotte, da questa è possibile accedere al balcone esterno. L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione e composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ingresso, ripostiglio, due stanze da letto, un balcone con accesso dal soggiorno e dalla cucina. I pavimenti sono in palladiana, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica, nelle camere da letto il pavimento è in parquet . Il condominio è dotato di ascensore, l'immobile oggetto di esecuzione non è dotato di cantina e non è dotato di autorimessa.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ZONA GIORNO
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: STANZE
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	

<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<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>	centralizzato
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Vista da via Bergamo



ingresso



Bagno



stanza matrimoniale(soggiorno/pranzo-cucina)



cucina(ufficio)

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: nr. 798 del 22/10/1969**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di nr. 3 fabbricati ad uso civile abitazione e con negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/10/1969 al n. di prot. 4029

Abitabilità/agibilità in data 06/04/1971 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Comunicazione di variazione destinazione d'uso senza opere

Presentazione in data 29/04/2011 al n. di prot. 5324

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sistemazione facciate e sostituzione manto di copertura

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 08/11/2011 al n. di prot. 13574

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento, Ufficio, Bene Comune Censibile.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Bergamo,4**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è rilevato che non vi è corrispondenza tra lo stato autorizzato con L.C. 798 del 22/10/1969 e successiva variante e lo stato assentito nella comunicazione di variazione destinazione d'uso senza opere, la difformità riguarda la chiusura di porta del locale cucina sull'ingresso ed apertura porta tra cucina e locale adiacente

Regolarizzabili mediante: CILA POSTUMA

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione CILA postuma per chiusura porta cucina su ingresso ed apertura porta tra cucina e locale adiacente

Oneri di regolarizzazione	
CILA POSTUMA	€ 2.200,00
Totale oneri: € 2.200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si è rilevato che non vi è corrispondenza tra lo stato autorizzato con L.C. 798 del 22/10/1969 e successiva variante e lo stato assentito nella comunicazione di variazione destinazione d'uso senza opere, la difformità riguarda la chiusura di porta del locale cucina sull'ingresso ed apertura porta tra cucina e locale adiacente

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento, Ufficio, Bene Comune Censibile.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Bergamo,4**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	nr. 3 del 09/01/2013
Norme tecniche di attuazione:	Art.28 Zona B1: residenziale esistente Zona PR a destinazione residenziale Per gli edifici esistenti in zona B1, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione. Per le nuove edificazioni, gli ampliamenti e le ricostruzioni gli indici edilizi sono quelli dettati dall'art.30 per la zona B2. Per i soli casi di ricol-

	<p>truzioni parziali e ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del PRG non è prescritto il rispetto della tipologia edilizia di sottozona fatta salva, in ogni sottozona, l'altezza massima prevista per la sottozona tb all'art.30. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG e al solo scopo di rendere abitabile il sottotetto, è ammesso "una tantum", anche in deroga agli indici di PRG, il sopralzo fino al raggiungimento della minima altezza necessaria all'abitabilità considerando anche le previsioni della LR.n.15/96 sul recupero dei sottotetti esistenti, ferma restando comunque, in ogni sottozona, l'altezza massima prescritta per la tipologia edilizia tb, e a condizione che, dalla data di adozione del PRG, per lo stesso edificio non sia già stata rilasciata una concessione edilizia per ampliamenti con l'utilizzo degli indici consentiti; per gli stessi edifici e alle medesime condizioni è altresì ammesso il ribasso della quota di pavimento del piano terra fino al raggiungimento della minima altezza interna abitabile. In caso di allineamenti precostituiti, riconosciuti tali dall'Amministrazione Comunale, gli ampliamenti e i sopralzi degli edifici esistenti potranno essere realizzati anche in deroga alle distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici esistenti prescritte dal PRG., fermo restando il rispetto delle distanze di legge. Art.30 Zona B2: residenziale in aggiunta Nelle zone non edificate classificate dal PRG come zone B2 i limiti massimi di edificazione, in relazione alla tipologia edilizia individuata in sottozona di PRG, sono i seguenti: - tb tipologia a blocco lf 1,8 mc/mq Rc 30 % Dc, De, Ds v. art.10 H m.10,50 (3 piani f.t.) m.7,50 (2 piani f.t. in caso di blocchi lineari o unità a schiera) - tc tipologia a casetta lf 1,5 mc/mq Rc 25 % Dc, De, Ds v. art.10 H m.7,50 (2 piani f.t.)</p>
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:	lf=1,5 mc./mq.
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento, Ufficio, Bene Comune Censibile.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Curno (BG) CAP: 24035, Via Bergamo,4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sub. 702 conforme allo stato di fatto; Sub. 703 conforme ma non nell'uso dei locali, nel locale soggiorno/pranzo-cottura è installata stanza da letto matrimoniale; Sub. 704 conforme ma non nell'uso, l'ufficio di dimensioni più contenute è destinato a locale cucina.

Regolarizzabili mediante: riportando l'uso dei locali alla destinazione attribuita

Descrizione delle opere da aggiornare: riportare l'uso dei locali alla destinazione attribuita

Oneri di regolarizzazione	
Attrezzare l'attuale stanza matrimoniale a cucina-soggiorno/pranzo.	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La composizione e la distribuzione è corretta, non sono rispettate le destinazioni d'uso: sub. 703 il locale soggiorno/pranzo-cucina è utilizzato come stanza da letto; sub. 704 il locale ufficio di dimensioni più contenute è utilizzato ed attrezzato a cucina.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **02/07/2002**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/07/2002 al 31/07/2006. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/07/2006 al 29/10/2008. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/07/2018 al. In forza di atto di assegnazione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Premesso che l'immobile Curno fg. 2 mapp.1374 sub. 5 è stato soppresso avendo dato origine ai nuovi identificativi Curno fg. 2 mapp.1374 sub. 702 sub.703 e sub. 704

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/01/2022 al. In forza di atto di assegnazione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Premesso che l'immobile Curno fg. 2 mapp.1374 sub. 5 è stato soppresso avendo dato origine ai nuovi identificativi Curno fg. 2 mapp.1374 sub. 702 sub.703 e sub. 704

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Provvedimento di assegnazione di godimento della casa familiare del 18/07/2018 numero di repertorio 4428/2018 TRIBUNALE DI BERGAMO trascritto il 26/07/2018 nn. 37950/26423 a favore di MUSONE CATERINA contro MAIAMONE BARONELLO GIACOMO nato a Messina il 27/09/1961 Codice Fiscale MMNGCM61P27F15K avente ad oggetto immobili Curno Fg. 2 Mapp. 1374 Sub. 703 e sub. 704; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/07/2018 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Provvedimento di assegnazione di godimento della casa familiare del 20/10/2021 numero di repertorio 1371/2021 TRIBUNALE DI BERGAMO trascritto il 28/01/2022 nn. 4283/2771 a favore di MUSONE CATERINA contro MAIAMONE BARONELLO GIACOMO nato a Messina il 27/09/1961 Codice Fiscale MMNGCM61P27F15K avente ad oggetto immobili Curno Fg. 2 Mapp. 1374 Sub. 703 e sub. 704; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/01/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 29/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/11/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 311800,00; Importo capitale: € 155900,00; Note: GRAVA SU CURNO FG. 2 PARTICELLA 1374 SUB.5.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 31/03/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 86000,00; Importo capitale: € 43000,00; Note: GRAVA SU CURNO FG. 2 PARTICELLA 1374 SUB.5.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale pignoramento immobile iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/12/2022 ai nn. OMISSIS; GRAVA SU CURNO FOGLIO 2 PARTICELLA 1374 SUB.5 Premesso che l'immobile Curno fg. 2 mapp.1374 sub. 5 è stato soppresso avendo dato origine ai nuovi identificativi

Curno fg. 2 mapp.1374 sub. 702 sub.703 e sub. 704.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, Ufficio, Bene Comune Censibile

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, Ufficio, Bene Comune Censibile

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Bergamo,4
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 4600,00.

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: 0. Non risultano somme insolute

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 17,67

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento, Ufficio, Bene Comune Censibile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	41,26	1,00	41,26
ufficio	sup lorda di pavimento	35,30	1,00	35,30
Balcone	sup lorda di pavimento	9,28	0,33	3,06
B.C.C.	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
		122,84		116,62

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02/2022

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1700

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

l'inopponibilità alla procedura della trascrizione dei provvedimenti di assegnazione della casa coniugale in quanto successiva alla trascrizione delle ipoteche iscritte dal creditore precedente, da valutarsi come libero;

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di CURNO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, Rimas immobiliare, Immobiliare Locatelli, Casa mia Real Estate, Patelli Immobiliare, BP Immobiliare, Remax expo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A Marzo 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.600 al metro quadro, con una diminuzione del 5,44% rispetto a Marzo 2022 (1.692 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Curno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2022, con un valore di € 1.742 al metro quadro.;

Altre fonti di informazione: immobiliare.it; il borsino immobiliare; idealista.it; Listino prezzi degli immobili Bergamo e provincia, Osservatorio immobiliare Tecnocasa...

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento, Ufficio, Bene Comune Censibile. Abitazione di tipo economico [A3] Curno (BG), Via Bergamo,4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.690,50.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato. I valori OMI per una Valutazione Immobiliare servono solamente per avere un riferimento.

Il metodo adottato è conforme agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato. I valori OMI per una Valutazione Immobiliare servono solamente per avere un riferimento.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	41,26	€ 1.275,00	€ 52.606,50
ufficio	35,30	€ 1.275,00	€ 45.007,50
Balcone	3,06	€ 1.275,00	€ 3.901,50
B.C.C.	37,00	€ 1.275,00	€ 47.175,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.690,50
Valore corpo			€ 148.690,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 148.690,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.690,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento, Ufficio, Bene Co-	Abitazione di tipo economico [A3]	116,62	€ 148.690,50	€ 148.690,50

mune Censibile				
----------------	--	--	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.869,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.200,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 129.621,45
Valore diritto e quota	€ 129.621,45

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 129.621,45
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita Vendita di fabbricati abitativi da impresa di costruzione con agevolazione prima casa , acquisto costruito da oltre cinque anni IVA 4%. Il regime di reverse charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di Partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA. Per vendite effettuate entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione si dovrà corrispondere l'IVA al 10% per la cessione di fabbricato anche in corso di costruzione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1,A/8, e A/9; L'edificio è realizzato da più di cinque anni.

Allegati

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
3. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
4. STRALCIO PGT
5. ATTO DI PROVENIENZA
6. SENTENZA DIVORZIO
7. SPESE CONDOMINIALI
8. DIFFORMITA'

23-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Lorenza Marcella Berto

