

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 340/2020

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ELENA GELATO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Gianluigi Cortinovis
Codice fiscale: CRTGLG59H12B113C
Partita IVA: 02285760167
Studio in: Via A.Volta 5 - 24020 Torre Boldone
Telefono: 035340617
Email: info@architettocortinovis.it
Pec: gianluigi.cortinovis@pec.it

Beni in **Torre De' Roveri (BG)**
Località/Frazione
Via Casale 17/c

INDICE

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Gianluigi Cortinovis

Beni in **Torre De' Roveri (BG)**
Via Casale 17/c

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 24060, VIA CASALE 17/C

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

██████████

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ QUOTA ██████████ 1/2, foglio 2, particella 466, subalterno 14, indirizzo VIA PROVINCIALE SN, piano T-2, comune TORRE DE ROVERI, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 VANI, superficie 71 MQ, rendita € 227,24

Derivante da: COMPRAVENDITA N° 31341/2003

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto oggetto di stima è ubicato in adiacenza della zona artigianale/produttiva del Comune di Torre de Roveri (BG), distante circa 2 km dal centro del paese.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: FARMACIA (OTTIMA), EDICOLA (BUONA), SCUOLEA PRIMARIA E SECONDARIA I GRADO (BUONA), SUPERMERCATI MEDIA GRANDEZZA (OTTIMO)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: BERGAMO.

Attrazioni paesaggistiche: COLLI DI TORRE DE ROVERI.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AEREOPORTO ORIO AL SERIO 8 KM, FERMATA BUS ATB 0.3 KM, STAZIONE FF.SS. DI ALBANO S.S 2,5 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento è situato in adiacenza alla zona Produttiva/artigianale del Comune di Torre de Roveri (BG), in Via casale, 17/c.

La zona, servita da servizi primari (farmacia, edicola, scuole, ecc...) dista circa 1,5 km dal centro del Comune di Torre de Roveri (BG).

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione, la facciata necessita di interventi manutentivi, l'appartamento oggetto di stima, situato al piano secondo. in sufficiente stato di conservazione è composto da soggiorno/cucina, corridoio, due camere e un bagno con annessa cantina al piano terra. I pavimenti sono in gres porcellanato, le finitura dei muri intonaco al civile, serramenti in legno con doppio vetro semplice, il riscaldamento è autonomo a metano con sistema di distribuzione a radiatori in ghisa.

Superficie complessiva di circa mq **68,39**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17/c; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di manutenzione alle facciate e alla copertura

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: piastrelle di ceramica ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cemento coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Impianti	

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti

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>	AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	SUFFICIENTE
<i>Potenza nominale</i>	24 KW
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 21

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/06/1968 al n. di prot. 21

Abitabilità/agibilità in data 11/11/1970 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 24060, VIA CASALE 17/C

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

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 24060, VIA CASALE 17/C

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

Note: L'IMMOBILE E' CONFORME

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 24060, VIA CASALE 17/C

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

Note: L'IMMOBILE E' CONFORME CATASTALMENTE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/1997 al 19/09/2003. 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: [REDACTED] (USUFRUTTUARIA) E [REDACTED] (NUDAPROPRIETARIA)

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ROGITO N. 30.748 DEL 19/09/2003; A rogito di OMISSIS in data 19/09/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a bergamo in data 29/09/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150.000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO DEL 02/07/2020 TRIBUNALE DI BERGAMO iscritto/trascritto a bergamo in data 24/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Atto di citazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario divisione giudiziale iscritto/trascritto a bergamo in data 29/07/2020 ai nn. OMISSIS; atto giudiziario, specie domanda giudiziale, descrizione divisione giudiziale in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo in data 14.07.2022 n. 340, domanda trascritta a Bergamo in data 29.07.2022 ai n.ri 46445/30836 a favore e contro [REDACTED]

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria per concessione di mutuo iscrizione 12855 del 2003; Iscritto/trascritto a bergamo in data 05/05/2023 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data

10/09/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 38500.

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Torre De' Roveri (BG), VIA CASALE 17/C

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON DISPONIBILI. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

PREVENTIVO 2024: 912,14 €

- : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 463.00 (ANNO 2023) anni pregressi €. 1.509.00.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 60,85/1000

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: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

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
soggiorno	sup reale netta	17,66	1,00	17,66
camera	sup reale netta	16,77	1,00	16,77
rip	sup reale netta	2,60	1,00	2,60
disimpegno	sup reale netta	11,44	1,00	11,44
bagno	sup reale netta	5,12	1,00	5,12
cucina	sup reale netta	9,80	1,00	9,80
balcone	sup reale netta	5,00	0,25	1,25
		68,39		64,64

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

Accessori:

A1. Cantina	Posto al piano terra Valore a corpo: € 3500
-------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, è basato sul metodo sintetico – comparativo. I dati rilevati nel corso dell'analisi estimativa hanno richiesto un'attenta analisi di raffronto, che ha consentito di dare alla valutazione il massimo dell'obiettività per potere ottenere non un probabile, ma il più probabile valore di mercato. Alla definizione del valore di mercato al mq. verranno applicati dei coefficienti parametrici correttivi, contenenti i fattori principali riguardo alle condizioni intrinseche e quelle estrinseche della zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;Uffici del registro di BERGAMO;Ufficio tecnico di TORRE DE ROVERI;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino ImmobiliareValori OMI Agenzie del territorioListino prezzi immobili F.I.M.A.A.;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 700,00 - €/mq. 1.000,00.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Torre De' Roveri (BG), Via Casale 17/c

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.408,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
soggiorno	17,66	€ 950,00	€ 16.777,00
camera	16,77	€ 950,00	€ 15.931,50
rip	2,60	€ 950,00	€ 2.470,00
disimpegno	11,44	€ 950,00	€ 10.868,00
bagno	5,12	€ 950,00	€ 4.864,00
cucina	9,80	€ 950,00	€ 9.310,00
balcone	1,25	€ 950,00	€ 1.187,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.408,00

Valore corpo	€ 61.408,00
Valore accessori	€ 3.500,00
Valore complessivo intero	€ 64.908,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.908,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	64,64	€ 64.908,00	€ 64.908,00

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 0

Valore diritto e quota € 0

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

25-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Gianluigi Cortinovis