

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 299/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Graziella Leyla Ciagà
Codice fiscale: CGIGZL65D41A794G
Partita IVA: 04651470165
Studio in: P.le San Paolo 28 - 24128 Bergamo
Telefono: 3472736592
Email: leyla.ciaga@gmail.com
Pec: graziella.ciaga@archiworldpec.it

Beni in **Suisio (BG)**
Località/Frazione
Via Alberto da Giussano, 26

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento.....	5
Corpo: Box auto.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE.....	6
Corpo: Appartamento.....	6
Corpo: Box auto.....	8
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Appartamento.....	10
Corpo: Box auto.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Appartamento.....	11
Corpo: Box auto.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: Appartamento.....	12
Corpo: Box auto.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: Appartamento.....	13
Corpo: Box auto.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: Appartamento.....	15
Corpo: Box auto.....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: Appartamento.....	15
Corpo: Box auto.....	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
Corpo: Appartamento.....	17

Corpo: Box auto.....	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi.....	18
Adegamenti e correzioni della stima	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-11-2023 alle 11:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Graziella Leyla Ciagà

Data nomina: 05-07-2023

Data giuramento: 11-07-2023

Data sopralluogo: 27-07-2023

Cronologia operazioni peritali: 27-07-2023 - Sopralluogo congiunto con il Custode; 13-09-2023 - Indagini urbanistiche ed edilizie presso il Comune di Suisio; 26-09-2023 - Acquisizione copie digitali degli atti di provenienza presso gli studi notarili.

Beni in **Suisio (BG)**
Via Alberto da Giussano, 26

Lotto: 001 - Appartamento con box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alberto da Giussano, 26

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. (C.F. OMISSIS) - piena proprietà per quota 1/1, foglio 2, particella 3391, subalterno 702, scheda catastale BG0009049, indirizzo via Alberto da Giussano, 26, piano T, comune Suisio, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale mq. 62 - totale escluse aree scoperte mq. 57, rendita € 371,85

Derivante da: - Variazione del 11/09/2023: variazione di toponomastica pratica n. BG0115923 (n. 115923.1/2023); - Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del 14/01/2006: variazione di classamento pratica n. BG0008583 (n. 779.1/2006); - Variazione del 14/01/2005: divisione-fusione pratica n. BG0009049 (n. 499.1/2005).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 68,27. Le parti comuni sono identificate dal subalterno 701 che individua i beni comuni non censibili (accesso pedonale e carrabile, scivolo e cor-sello, vialetti e giardino, scala e terrazza).

Confini: da nord in senso orario: altra unità immobiliare (mapp. 3391/3), mapp. 3405, altra unità immobiliare (mapp. 3391/5) e bene comune non censibile (mapp. 3391/701).

Note: Si precisa che gli attuali subalterni 701 (bcnc - parti comuni) e 702 (appartamento) derivano rispettivamente dagli originari subalterni 1 e 4 a seguito di variazione del 14/01/2005 prot. n. BG0009049.

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

i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali. Si precisa che in data 07/09/2023 (prot. n. BG0114979) è stata presentata presso l'Ufficio provinciale di Bergamo-Territorio un'istanza per modifica dell'indirizzo, in quanto dall'iniziale visura risultava ancora via da denominarsi, anziché via Alberto da Giussano, 26.

Note generali: Si allegano le visure, le planimetrie catastali e l'estratto mappa (allegato n. 2).

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alberto da Giussano, 26

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. (C.F. OMISSIS) - piena proprietà per quota 1/1, foglio 2, particella 3391, subalterno 19, scheda catastale prot. BG0175103, indirizzo via Alberto da Giussano, 26, piano S1, comune Suisio, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 24, superficie totale mq. 29, rendita € 37,18

Derivante da: - Variazione del 11/09/2023: variazione di toponomastica pratica n. BG0115923 (n. 115923.1/2023); - Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del 12/07/2005: variazione di classamento pratica n. BG0158494 (n. 13905.1/2005); - Costituzione del 12/07/2004: Costituzione pratica n. BG00175103 (n. 2400.1/2004).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 15,89. Le parti comuni sono identificate dal subalterno 701 che individua i beni comuni non censibili (accesso pedonale e carrabile, scivolo e corsello, vialetti e giardino, scala e terrazza).

Confini: da nord ed in senso orario: terrapieno, rampa e corsello comune (mapp. 3391/701) e altra unità immobiliare (mapp. 3391/18).

Note: Si precisa che gli attuali subalterni 701 (bcnc - parti comuni) e 702 (appartamento) derivano rispettivamente dagli originari subalterni 1 e 4 a seguito di variazione del 14/01/2005 prot. n. BG0009049.

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

i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali. Si precisa che in data 07/09/2023 (prot. n. BG0114979) è stata presentata presso l'Ufficio provinciale di Bergamo-Territorio un'istanza per modifica dell'indirizzo, in quanto dall'iniziale visura risultava ancora via da denominarsi, anziché via Alberto da Giussano, 26.

Note generali: Si allegano le visure, le planimetrie catastali e l'estratto mappa (allegato n. 2).

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

I beni oggetto di valutazione fanno parte di un condominio denominato Residence San Giovanni insistente sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 9, mappale 3391, ente urbano di are 13.93. Gli immobili sono situati in una zona a carattere residenziale di recente espansione, costituita da edifici unifamiliari e piccoli condomini. L'area risulta confinare con una zona agricola che si sviluppa intorno al fiume Adda e dista circa 1 km dal centro urbano dove sono ubicati i principali servizi pubblici (municipio, ufficio postale, scuole) e la chiesa parrocchiale.

Caratteristiche zona: di espansione normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato a 1 km, biblioteca comunale a 1,5, centro sportivo parrocchiale a 1,5 km.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 16 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale Adda nord.

Attrazioni storiche: Villaggio operaio Crespi d'Adda (Patrimonio Unesco).

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus extraurbano a 500 metri, stazione ferroviaria Calusco d'Adda a 5 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento**

L'appartamento si trova al piano terra di una palazzina residenziale con due piani fuori terra e un piano interrato, a Suisio in via Alberto da Giussano, 26, posta all'interno di un'area di lottizzazione denominata "Valle dell'Adda" che dista circa 1 km dal centro cittadino. L'appartamento al piano terra, ha accesso diretto da un vialetto condominiale, e una superficie lorda di 57 mq. (Allegato n. 1- Documentazione fotografica). È costituito da soggiorno con angolo cottura (29 mq), una camera da letto (14 mq), bagno (4 mq), disimpegno (2 mq) oltre a due porzioni di area esterna esclusiva (22 mq e 30 mq).

Superficie complessiva di circa mq **109,00**.

È posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito nel 2004.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta le seguenti criticità:

- Infiltrazioni d'acqua dalla soletta del balcone di pertinenza dell'appartamento del primo piano. Le infiltrazioni hanno causato il distacco di piccole porzioni d'intonaco che sono ben visibili sulla facciata posteriore e all'interno del bagno in corrispondenza della finestra (vedi allegato fotografico).
- Microfessurazioni nella pavimentazione in ceramica del disimpegno (vedi allegato fotografico).
- Diffuso scrostamento della vernice nelle persiane (vedi allegato fotografico).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati condizioni: buone Riferito limitatamente a: solaio tra piano terra e piano primo
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone Riferito limitatamente a: solaio tra piano interrato e piano terra
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo apertura: manuale condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse Note: serramenti dotati di doppi vetri
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole portoghesi coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: al rustico condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle in grés condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: mediocri Note: microfessurazioni in prossimità del disimpegno

Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004/2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma alimentata a metano per riscaldamento e produzione acqua calda
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	riscaldamento 24,0 kW - acqua calda sanitaria 26,3 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004/2005
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box auto**

Il box auto (superficie lorda 27 mq) è situato al piano interrato e può ospitare due macchine in lunghezza avendo dimensioni interne di 2,70 x 9,10 m. Il box ha accesso pedonale da una scala comune che collega il piano terra al piano interrato e accesso carrabile da rampa e corsello comune (sub.701). (Allegato n. 1- Documentazione fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **27,00**.

È posto al piano interrato.

L'edificio è stato costruito nel 2004

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: la basculante del box risulta annerita a causa del fumo provocato da un incendio di un box limitrofo di altra proprietà. L'interno del box è comunque in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone Riferito limitatamente a: solaio tra piano interrato e piano terra
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: prismi cemento REI condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: buone Note: la basculante risulta annerita a seguito del fumo provocato da un incendio di un box di altra proprietà.
Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004/2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alberto da Giussano, 26

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 13/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione palazzina sui lotti n. 6 e n. 8 del P.L. Valle dell'Adda

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 31/05/2002 al n. di prot. 4512

Rilascio in data 07/10/2002 al n. di prot. 8065

Abitabilità/agibilità in data 08/02/2005 al n. di prot. 971/101010

NOTE: Certificato di collaudo delle opere in c.a. del 22/11/2004.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alberto da Giussano, 26

Numero pratica: DIA n. 37/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e di facciata

Oggetto: Variante

Presentazione in data 21/06/2004 al n. di prot. 4468

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alberto da Giussano, 26

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 13/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione palazzina sui lotti n. 6 e n. 8 del P.L. Valle dell'Adda

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 31/05/2002 al n. di prot. 4512

Rilascio in data 07/10/2002 al n. di prot. 8065

Abitabilità/agibilità in data 08/02/2005 al n. di prot. 971/101010

NOTE: Certificato di collaudo delle opere in c.a. del 22/11/2004.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alberto da Giussano, 26

Numero pratica: DIA n. 37/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e di facciata

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/06/2004 al n. di prot. 4468

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alberto da Giussano, 26

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

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alberto da Giussano, 26

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alberto da Giussano, 26

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 5 del 22/02/2013 e successive variante1 (delibera n. 11 del 02/05/2016) e variante2 (delibera n. 5 del 19/02/2019)
Zona omogenea:	Residenziale R2 - Ambiti consolidati da tipologie edilizie pluripiano di-somogenee
Norme tecniche di attuazione:	art. 27
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione del Piano di Lottizzazione Valle dell'Adda
Estremi delle convenzioni:	atto del 22/01/2002 rep. n. 26770/14061 notaio Francesco Mannarella, trascritto a Bergamo il 14/02/2002 ai NN. 7021/5213
Obblighi derivanti:	Non specificato
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:	Ru=0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Parte del fabbricato ricade nella fascia di rispetto di distanza dall'elettrodotto del Gestore Terna - Linea 026 - (vedi estratto PGT allegato). L'appartamento in oggetto è comunque al di fuori della suddetta fascia di rispetto.

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

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alberto da Giussano, 26

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 5 del 22/02/2013 e successive variante1 (delibera n. 11 del 02/05/2016) e variante2 (delibera n. 5 del 19/02/2019)
Zona omogenea:	Residenziale R2 - Ambiti consolidati da tipologie edilizie pluripiano di-somogenee
Norme tecniche di attuazione:	art. 27
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione del Piano di Lottizzazione Valle dell'Adda

Estremi delle convenzioni:	atto del 22/01/2002 rep. n. 26770/14061 notaio Francesco Mannarella, trascritto a Bergamo il 14/02/2002 ai NN. 7021/5213
Obblighi derivanti:	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ru=0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Parte del fabbricato ricade nella fascia di distanza dall'elettrodo del Gestore Terna - Linea 026 - kV 132 - con distanza di prima approssimazione di 15 m.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Alberto da Giussano, 26

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

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Alberto da Giussano, 26

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/01/2005. 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: per acquisto da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS tra gli altri del terreno identificato al Catasto Terreni col mappale 3199 di are 2.45. Il suddetto terreno, a seguito di variazione del 03/06/2004 prot. n. BG0139833, risulta parte dell'attuale mappale 3391 - ente urbano - sul quale è stato successivamente realizzato il fabbricato residenziale ove ricadono i beni oggetto di perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/01/2005. In forza di ricomposizione fondiaria tra i lottizzandi - 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: per assegnazione della piena proprietà del lotto n. 6 del P.L. ovvero dei mappali: - 3218 di are 5.55 originariamente di proprietà di OMISSIS; - 3199 di are 2.45 già di proprietà dell'assegnatario OMISSIS; - 3187 di are 1.40 originariamente di proprietà di OMISSIS; - 3226 di are 0.15 originariamente di proprietà di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I suddetti terreni, a seguito di variazione del 03/06/2004 prot. n. BG0139833, risultano parte dell'attuale mappale 3391 - ente urbano - sul quale è stato successivamente realizzato il fabbricato residenziale ove ricadono i beni oggetto di perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/01/2005. 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: per acquisto da OMISSIS e OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS tra gli altri del terreno identificato al Catasto Terreni col mappale 3217 di are 4.38. Il suddetto terreno, a seguito di variazione del 03/06/2004 prot. n. BG0139833, risulta parte dell'attuale mappale 3391 - ente urbano - sul quale è stato successivamente realizzato il fabbricato residenziale ove ricadono i beni oggetto di perizia. Nota di rettifica della trascrizione del 15-12-2004 NN. 6896845728.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/01/2005 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.

Note: per acquisto dal sig. OMISSIS (OMISSIS).

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: si allega l'elenco sintetico delle formalità (allegato n. 5).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/01/2005. 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: per acquisto da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS tra gli altri del terreno identificato al Catasto Terreni col mappale 3199 di are 2.45. Il suddetto terreno, a seguito di variazione del 03/06/2004 prot. n. BG0139833, risulta parte dell'attuale mappale 3391 - ente urbano - sul quale è stato successivamente realizzato il fabbricato residenziale ove ricadono i beni oggetto di perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/01/2005. In forza di ricomposizione fondiaria tra i lottizzandi - 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: per assegnazione della piena proprietà del lotto n. 6 del P.L. ovvero dei mappali: - 3218 di are 5.55 originariamente di proprietà di OMISSIS; - 3199 di are 2.45 già di proprietà dell'assegnatario OMISSIS; - 3187 di are 1.40 originariamente di proprietà di OMISSIS; - 3226 di are 0.15 originariamente di proprietà di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I suddetti terreni, a seguito di variazione del 03/06/2004 prot. n. BG0139833, risultano parte dell'attuale mappale 3391 - ente urbano - sul quale è stato successivamente realizzato il fabbricato residenziale ove ricadono i beni oggetto di perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/01/2005. 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: per acquisto da OMISSIS e OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS tra gli altri del terreno identificato al Catasto Terreni col mappale 3217 di are 4.38. Il suddetto terreno, a seguito di variazione del 03/06/2004 prot. n. BG0139833, risulta parte dell'attuale mappale 3391 - ente urbano - sul quale è stato successivamente realizzato il fabbricato residenziale ove ricadono i beni oggetto di perizia. Nota di rettifica della trascrizione del 15-12-2004 NN. 6896845728.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/01/2005 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.

Note: per acquisto dal sig. OMISSIS (OMISSIS).

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: si allega l'elenco sintetico delle formalità (allegato n. 5).

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 735.000,00; Importo capitale: € 490.000,00; Note: in riferimento alla nota di iscrizione n. 4575/1062 del 24-01-2003 contro OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 23/04/2019; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 464.191,56.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/10/2012; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 972.477,83.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Su parte del mappale dove è stato realizzato il fabbricato esiste una servitù di passaggio della linea elettrica.; A rogito di OMISSIS in data 10/11/1971 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/03/1972 ai nn. OMISSIS; La servitù gravava l'originario terreno identificato col mappale 551, che ha successivamente originato il mappale 3199 e che attualmente è parte del mappale 3391 (ente urbano) sul quale sorgono i beni in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/12/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 735.000,00; Importo capitale: € 490.000,00; Note: in riferimento alla nota di iscrizione n. 4575/1062 del 24-01-2003 contro OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 23/04/2019; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 464.191,56.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/10/2012; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 972.477,83.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Su parte del mappale dove è stato realizzato il fabbricato esiste una servitù di passaggio della linea elettrica.; A rogito di OMISSIS in data 10/11/1971 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/03/1972 ai nn. OMISSIS; La servitù gravava l'originario terreno identificato col mappale 551, che ha successivamente originato il mappale 3199 e che attualmente è parte del mappale 3391 (ente urbano) sul quale sorgono i beni in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Suisio (BG), Via Alberto da Giussano, 26

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG), Via Alberto da Giussano, 26

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Suisio (BG), Via Alberto da Giussano, 26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.300,00 (quota riferita ad appartamento e box).

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:

- Finanziamento per lavori straordinari sulla pavimentazione (quota riferita ad appartamento e box): 433,96 €

- Finanziamento per pratica CPI (quota riferita ad appartamento e box): 293,92 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.1074,05 (quota riferita ad appartamento e box).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 68,27

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano dalla documentazione in possesso

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: nessuno

Avvertenze ulteriori: non risulta alcun provvedimento in corso

Identificativo corpo: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG), Via Alberto da Giussano, 26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi appartamento.

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: vedi appartamento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 15,89

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano dalla documentazione in possesso

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: nessuno

Avvertenze ulteriori: non risulta alcun provvedimento in corso

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata calcolando la superficie lorda con l'aggiunta della superficie dell'area esterna nella misura del 10%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
Area esterna esclusiva	Sup. lorda di pavimento	52,00	0,10	5,20
		109,00		62,20

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: 2-2022

Zona: Suisio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 890,00 €/mq

Valore di mercato max (€/mq): 1.150,00 €/mq

Identificativo corpo: Box auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale non è stata moltiplicata per nessun coefficiente in quanto il box è stato valutato, come prassi comune, a corpo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box auto	Sup. lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Suisio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 390,00 €/mq

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene oggetto di stima non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Suisio (BG), Via Alberto da Giussano, 26

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 23/10/2015 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Registrato a telematicamente il 28/10/2015 ai nn.8378 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/11/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Suisio (BG), Via Alberto da Giussano, 26

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 23/10/2015 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Registrato a telematicamente il 28/10/2015 ai nn.8378 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/11/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo sintetico comparativo. Il metodo consiste nel determinare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Nella determinazione del valore unitario sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: la localizzazione, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona, l'orientamento, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori data provider. Il valore medio rilevato per l'appartamento è di circa 950,00 Euro/mq. Considerato lo stato generale di manutenzione dell'immobile, delle aree comuni e i prezzi di compravendita riportati nell'atto notarile, si ritiene opportuno dare all'appartamento il valore unitario di 900,00 Euro/mq. Tale valore è comprensivo delle porzioni ed enti comuni condominiali. Per il box auto, il valore a corpo considerato è di 13.000,00 Euro.

Trattandosi di una stima effettuata all'interno di una procedura esecutiva sono stati apportati gli opportuni adeguamenti per l'assenza della garanzia per vizi.

Sono state inoltre detratte le spese condominiali ad oggi insolute.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Ufficio tecnico di Suisio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- F.I.M.A.A. 2022: Listino prezzi immobili della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari;

- Case e Terreni 2022: Osservatorio Immobiliare dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- OMI: Banca dati Agenzia delle Entrate anno 2022 semestre 2;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):

- F.I.M.A.A. 2022: appartamenti recenti (5-20 anni), min. 900,00 Euro/mq - max 1.200,00 Euro/mq; box min. 11.000,00 Euro - max 14.000,00 Euro.

- Case e Terreni 2022: appartamenti non recenti (15-40 anni), min. 700,00 Euro/mq - max 900,00 Euro/mq; box min. 12.000,00 Euro - max 15.000,00 Euro.

- OMI Agenzia delle Entrate: abitazioni civili anno 2022/2 (stato di conservazione normale), min. 890,00 Euro/mq - max 1.150,00 Euro/mq; box min. 390,00 Euro/mq - max 550,00 Euro/mq.

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari operanti nella zona e atto di compravendita (vedi allegato n. 6).

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Suisio (BG), Via Alberto da Giussano, 26

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.980,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	57,00	€ 900,00	€ 51.300,00
Area esterna esclusiva	5,20	€ 900,00	€ 4.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.980,00
Valore corpo			€ 55.980,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.980,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.980,00

Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Suisio (BG), Via Alberto da Giussano, 26

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 13.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto		€ 13.000,00	€ 13.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	62,20	€ 55.980,00	€ 55.980,00
Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.347,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.074,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
finanziamento per spese straordinarie e CPI	€ 674,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 56.885,00
Valore diritto e quota	€ 56.885,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.885,00
---	-------------

Allegati

- Allegato n. 1 - Documentazione fotografica
- Allegato n. 2 - Documentazione catastale
- Allegato n. 3 - Estratto PGT e NTA
- Allegato n. 4 - Autorizzazioni edilizie
- Allegato n. 5 - Ispezione ipotecaria
- Allegato n. 6 - Atto di provenienza
- Allegato n. 7 - Rendiconto spese condominiali
- Allegato n. 8 - Contratto di locazione

18-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Graziella Leyla Ciagà