

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 145/2023

PROMOSSA DA

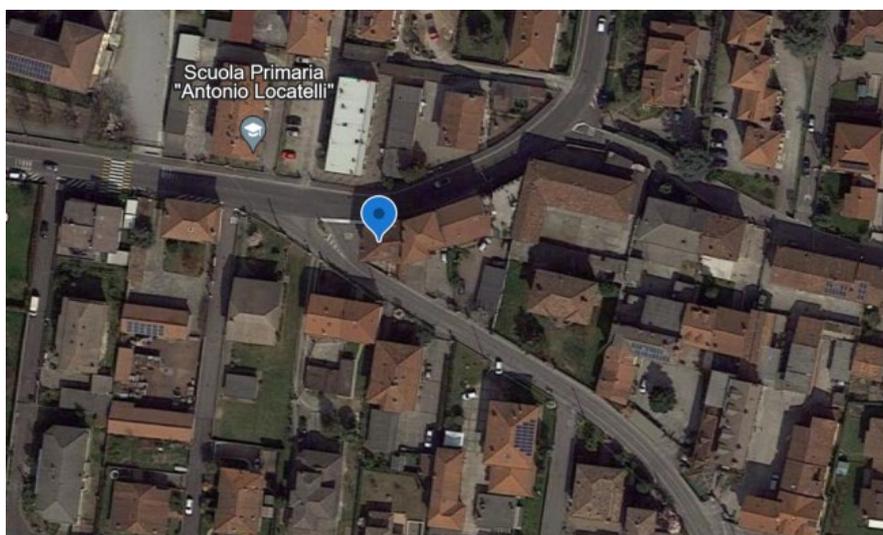
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Andrea Vannoni
Codice fiscale: VNNNDR73L23E704N
Studio in: Via Donatori Di Sangue 7 - 24065 Lovere
Telefono: 035-960335
Fax: 035-960335
Email: vannoniandrea@hotmail.com
Pec: andrea.vannoni@ingpec.eu

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**
Località/Frazione
via Ludovico Ariosto n.1

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento al P1

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-12-2023 alle 10:20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Andrea Vannoni
Data nomina: 09-05-2023
Data giuramento: 11-05-2023
Data sopralluogo: 22-05-2023

Cronologia operazioni peritali: Alle ore 14.00 insieme all'Avv. Verdi nominato custode e alla presenza del Sig. [REDACTED] si è avuto accesso ai luoghi oggetto di pignoramento. Si sono eseguiti controlli dei luoghi e eseguito rilievi per la verifica delle planimetrie catastali e di concessioni edilizie. Si è presa idonea documentazione fotografica. Alle 15.00 si sono concluse le operazioni peritali.

centro storico porta alla Strada Provinciale Sud, che collega Cologno al Serio con i Comuni a Nord, come Urganò e a 13Km Bergamo. A Sud a 8 Km si trova l'entrata dell'autostrada A13. La zona è servita da parcheggi pubblici laterali sulla circonvallazione del centro storico. La zona è centrale. Il quartiere confina con altre zone residenziali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria "Antonio Locatelli", Campo sportivo Comunale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 13Km.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico urbano

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

L'appartamento al piano primo di un fabbricato a 4 piani fuori terra, con locali commerciali al piano terra con entrata autonoma, vano scala e tettoia comune a tre appartamenti disposti al piano primo, secondo e sottotetto. L'appartamento in oggetto è composto da cucina-soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno e un'ampia terrazza.

Superficie complessiva di circa mq **104,83**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.8m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni generali discrete. Ben mantenuto ai due piani più alti, appare mancare di piccole manutenzioni ai due piani più bassi, consistenti in distacchi di pittura e intonaco.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro

	accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: portoncino ingresso blindato
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: c.a. condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ante '67
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	24KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità	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

Numero pratica: 979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 761

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sanatoria per difformità alla Licenza di costruire 979 del 10-08-1958

Presentazione in data 30/06/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 27/01/1995 al n. di prot. 945-946-047/86

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, via Ludovico Ariosto n.1

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

Note generali:

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, via Ludovico Ariosto n.1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC n. 48 del 30.10.2020
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, via Ludovico Ariosto n.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 14/01/1980.** In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/01/1980 al 31/01/2008. 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 31/01/2008 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , via Ludovico Ariosto n.1

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: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la stima si è proceduto al criterio tipo STIMA "A" – Analitica per superfici. Dalle informazioni prese dalle Agenzie di vendita locali e dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la posizione, la data di costruzione, tipologia e le condizioni dell'immobile viene attribuito un valore massimo di 850euro/mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cucina	sup lorda di pavimento	17,09	1,00	17,09
disimpegno	sup lorda di pavimento	2,75	1,00	2,75
soggiorno	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
bagno	sup lorda di pavimento	6,66	1,00	6,66
camera 1	sup lorda di pavimento	17,18	1,00	17,18
camera 2	sup lorda di pavimento	15,53	1,00	15,53
terrazza	sup lorda di pavimento	21,62	0,25	5,41
		104,83		88,62

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: I Sem - 2023

Zona: Cologno al Serio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780

Valore di mercato max (€/mq): 970

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:**

Per la stima si è proceduto al criterio tipo STIMA "A" – Analitica per superfici. Dalle informazioni prese dalle Agenzie di vendita locali, per la posizione, la data di costruzione e tipologia e in stato conservativo normale viene attribuito un valore massimo di 875 euro/mq. Per le condizioni allo stato attuale normale ma con alcuni segni di muffa e umidità interna ed esfoliazioni dell'intonaco e della pittura, viene assunto un valore 850 euro/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cologno al Serio;

Ufficio tecnico di Cologno al Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Essecicase, Tecnocogno affiliato Tecnocasa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 875;

Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]****Cologno Al Serio (BG), via Ludovico Ariosto n.1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.327,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina	17,09	€ 850,00	€ 14.526,50
disimpegno	2,75	€ 850,00	€ 2.337,50
soggiorno	24,00	€ 850,00	€ 20.400,00
bagno	6,66	€ 850,00	€ 5.661,00
camera 1	17,18	€ 850,00	€ 14.603,00
camera 2	15,53	€ 850,00	€ 13.200,50
terrazza	5,41	€ 850,00	€ 4.598,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.327,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 78.166,67
Valore corpo			€ 76.746,83
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.746,83
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.746,83

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 popolare [A4]	88,62	€ 76.746,83	€ 76.746,83

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 76.746,83

Valore diritto e quota € 76.746,83

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **76.746,83**

12.6 Regime fiscale della vendita

Ordinario

17-11-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Vannoni