

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 148/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Eugenio Testa
Codice fiscale: TSTGNE65E18L400Q
Partita IVA: 02363400165
Studio in: - Treviglio
Telefono: 036346986
Fax: 036346986
Email: geom_testa_eu@tin.it
Pec: eugenio.testa1@geopec.it

Beni in **Dalmine (BG)**
Località/Frazione
Via Provinciale 14

INDICE

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-09-2023
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Eugenio Testa
Data nomina: 18-04-2023
Data giuramento: 19-04-2023
Data sopralluogo: 01-06-2023
Cronologia operazioni peritali: HO EFFETTUATO ACCESSO ALL'IMMOBILE, UNITAMENTE AL CUSTODE, IN DATA 01-06-2023 HO EFFETTUATO RICHIESTA DI ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA PRESSO GLI UFFICI COMUNALI IN DATA 01-06-2023

Beni in **Dalmine (BG)**
Via Provinciale 14

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: non conosciuto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 376, subalterno 39, indirizzo VIA PROVINCIALE 14, piano 1, comune DALMINE, categoria A/3, classe 1, consistenza 5, superficie 85 MQ, rendita € 258,23

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 376, subalterno 27, indirizzo VIA PROVINCIALE 14, piano S1, comune DALMINE, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 MQ, superficie 11 MQ, rendita € 19,21

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

VERIFICATA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI RISPETTO A QUELLI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico congestionato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali, artigianali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus per Bergamo 100 mt, autostrada A4 800 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA**

Appartamento a piano primo composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due ripostigli, due camere e

bagno, con autorimessa singola

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967, presumibilmente anni 40

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,66

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

NESSUNO

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione ed all'interno risulta ingombro di mobili ed oggetti personali parte del [REDACTED] e parte dell'esecutato

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: CERAMICA condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrica rete di distribuzione: non verificabile diffusori: termoventilatori condizioni: sufficienti Note: NON E' STATA VERIFICATA L'EFFETTIVA FUNZIONALITA'

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non determinato
<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 ALIMENTATO a GAS
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	non determinato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale 14

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non è stato possibile verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare (appartamento e autorimessa) in quanto il comune di Dalmine, come da dichiarazione allegata alla presente perizia, ha comunicato l'inesistenza di pratiche edilizie riferite all'immobile in cui sono poste le unità immobiliari. L'immobile realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 potrebbe risalire agli anni 40.

Note generali: L'immobile realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 potrebbe risalire agli anni 40.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale 14

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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 CON AUTORIMESSA.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale 14

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

Note: E' stata predisposta pratica catastale di variazione con DOCFA per correzione della planimetria catastale e confermare la regolarità

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/12/1980 al 01/12/1988. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I beni sono stati oggetto di

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/12/1988 al 27/05/2005. In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO: Dalla relazione sostitutiva Notarile non risulta un atto di accettazione dell'eredità pervenuta ai sig.ri [REDACTED] in forza di successione in morte del pro-

prio rispettivamente marito e padre [REDACTED]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/03/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/05/2005 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

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 CON AUTORIMESSA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG), Via Provinciale 14

I BENI PIGNORATI NON SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

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: ALLA DATA DELLA PERIZIA RISULTANO SPESE ARRETRATE PER ANNO 2020-2021 PER € 3.830,99 desumibili dall'istanza di vendita, mentre, pur avendo richiesto attraverso il legale del creditore precedenti riferimenti per l'aggiornamento della situazione debitoria alla data della presente perizia, nulla è stato comunicato al perito stimatore.

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 SONO PRESENTI VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO

Avvertenze ulteriori: NON RISULTANO CAUSE IN CORSO E ATTI ABLATIVI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

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 uti-

lizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
		85,00		85,00

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA 1. Box	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 11.00 mq Valore a corpo: € 6500
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene non è divisibile senza pregiudizio

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa basata su indagini di mercato, su indici di riferimento recuperabili dal listino prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia edizione XXVIII/2022 e dagli indici OMI dell'agenzia delle entrate

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di DALMINE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: INDICI OMI E AGENZIE IMMOBILIARI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): PARAMETRO DI RIFERIMENTO EURO/MQ;

Altre fonti di informazione: INDAGINI DI MERCATO.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Dalmine (BG), Via Provinciale 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	85,00	€ 300,00	€ 25.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.500,00
Valore corpo			€ 25.500,00
Valore accessori			€ 6.500,00
Valore complessivo intero			€ 32.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO CON AUTORIMES- SA	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	85,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 32.000,00

Valore diritto e quota € 32.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **32.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

TASSA REGISTRO IPOTECARIA E CATASTALE

Allegati

- 1) PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE-CARTELLA ZIP
- 2) PERIZIA SUCCINTA
- 3) PERIZIA VERSIONE PRIVACY
- 4) CHECK LIST
- 5) DATI CATASTALI
- 6) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7) VISURA CATASTALE STORICA APPARTAMENTO
- 8) VISURA CATASTALE STORICA AUTORIMESSA

- 9) VISURA CATASTALE ATTUALE
- 10) COMUNICAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE di assenza pratiche
- 11) PLANIMETRIA CATASTALE sub.39
- 12) PLANIMETRIA CATASTALE sub.27
- 13) INDICI OMI AGENZIA ENTRATE
- 14) LISTINO PREZZI IMMOBILI CCIAA XXVIII EDIZIONE
- 15) CERTIFICATO STATO CIVILE (assenza)
- 16) RICHIESTA ALL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE X SITUAZIONE DEBITORIA AGGIORNATA
- 17) DICHIARAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA

14-07-2023

L'Esperto alla stima
Eugenio Testa