

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 404/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Giorgio Maj
Codice fiscale: MJAGRG54B05I530Z
Studio in: Via S. Andrea 3 - 24044 Dalmine
Telefono: 035370770
Fax: 0350401210
Email: studiomaj@giorgiomaj.it
Pec: giorgio.maj@geopec.it

Beni in **Pedrengo (BG)**
via Belvedere, 3

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2024 alle 11:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS - OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Giorgio Maj

Data nomina: 18-09-2023

Data giuramento: 21-09-2023

Data sopralluogo: 12-10-2023

Beni in **Pedrengo (BG)**
via Belvedere, 3

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

APPARTAMENTO BILOCALE A PIANO TERRA CON CANTINA E BOX AUTO A PIANO INTERRATO

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: nella persona dell'amministratore di sostegno OMISSIS

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Ulteriori informazioni sul debitore: deceduta; nella persona del curatore eredità giacente OMISSIS

Note: L'unità risulta ancora intestata ad entrambi i coniugi.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS, proprietà 1/2

OMISSIS, proprietà 1/2

Appartamento bilocale a piano terra con cantina a piano interrato

foglio 10, particella 4199, subalterno 8, indirizzo via Belvedere, snc, piano T-S1, comune G412, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 89 mq, rendita € 516,46

Confini:

Appartamento bilocale a piano terra, da nord in senso orario: passaggio pedonale (sub. 1), vano scale di accesso agli appartamento al piano primo (sub. 3), altra unità residenziale (sub. 7), via Belvedere, altra unità residenziale (sub. 9).

Cantina a piano interrato, da nord in senso orario: autorimessa altra proprietà (sub. 27), autorimessa medesima proprietà (sub. 28), terrapieno

Note: La cantina dell'appartamento (sub. 8) e l'autorimessa (sub. 28) e risultano tra loro collegate da porta interna

Box auto a piano interrato (accessorio)

foglio 10, particella 4199, subalterno 28, indirizzo via Belvedere, snc, piano S1, comune G412, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita € 27,89

Confini:

da nord in senso orario: corsello di manovra (sub. 1), autorimessa altra proprietà (sub. 29), cantina medesima proprietà (sub. 8), autorimessa altra proprietà (sub. 27)

Note: L'autorimessa (sub. 28) e la cantina dell'appartamento (sub. 8) risultano tra loro collegate da porta interna

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

I dati catastali corrispondono a quelli riportati sull'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'oggetto di stima si colloca nell'area decentrata del comune di Pedrengo, sul confine tra la frazione di Comonte (comune di Seriate) e il comune di Brusaporto, in zona tranquilla e prevalentemente

resistenziale. L'area è caratterizzata da costruzione di piccole e medie dimensioni e dista circa 2,5 km dal centro cittadino.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Oasi WWF ZSC Valpredina-Misma (distanza 8,5 km).

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Autobus urbano ATB n.1 500 m, Autostrada A4 (casello Seriate) 7,5 km, Stazione FS Seriate (linea Bergamo-Edolo-Brescia) 4 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **APPARTAMENTO BILOCALE A PIANO TERRA CON CANTINA E BOX AUTO A PIANO INTERRATO**

Appartamento bilocale posto a piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, oltre a cantina a piano interrato direttamente accessibile da scala interna e collegata a box auto di pertinenza; completano la proprietà due porticati e relative porzioni esclusive di giardino sui lati nord e sud della proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **155,00**

E' posto al piano: terra - interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in discreto stato di manutenzione, pur non risultando abitato da anni, necessitando quindi di opere di manutenzione ordinaria oltre che al riposizionamento dei sanitari nel bagno e la riattivazione delle utenze (elettricità, metano, ...) e relativo controllo degli impianti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non è stato possibile reperire la documentazione
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non è stato possibile reperire la documentazione
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: 83/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: demolizione e ricostruzione

Numero pratica: 44/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione con formazione nuove unità residenziali

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 03/08/2005 al n. di prot. 7107

Abitabilità/agibilità in data 11/02/2008 al n. di prot.

NOTE: L'unità oggetto di perizia è inserita nell'edificio identificato con la lettera "A". La configurazione planimetrica corrispondente allo stato di fatto è rappresentata nella Variante 3 del 02-08-2006.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il bagno risulta più grande, avendo inglobato porzione del disimpegno tra zona giorno e zona notte, mediante realizzazione di un tavolato e modifica della posizione della porta; lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria o ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da aggiornare: Riposizionamento della porta di accesso al bagno

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia e sanzione amministrativa	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 44 del 18/12/2017
Zona omogenea:	Residenziale diffuso - Fabbricati isolati formati in relazione a strutture territoriali preesistenti (punto 2.2)
Norme tecniche di attuazione:	Capo III - Disciplina di Governo del Territorio categoria insediativa: 2- insediamenti diffusi / prevalentemente residenziali => 2.2 Fabbricati isolati formati in relazione a strutture territoriali preesistenti (N.T.A. pag. 23) Capo III / 4 sistema dei beni di interesse storico e ambientale 18.9 In relazione ai fini di tutela di cui all'art. 20 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono comunque considerati superiori alla soglia di rilevanza di cui al punto 5 della DGR n° 7/11045, e perciò dovranno essere corredati dalla relazione paesistica prevista dal punto 6 della DGR n° 7/11045: [...] gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione, o nuova costruzione nel tessuto urbano da consolidare riguardanti manufatti inclusi dal presente PdR nei territori naturalistici o classificati come Fabbricati isolati formati in relazione alle strutture territoriali preesistenti
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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS dal 12/10/1969 al. In forza di denuncia di successione; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data OMISSIS, ai nn OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS dal 26/07/2004 al 13/06/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquisto dell'immobile riportato al catasto terreni FI.9 p.lla 2726

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/03/2005 al 25/11/2005. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobile riportato al catasto Fabbricati FI.10 p.la 999 sub. 704

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/06/2005 al 20/09/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/09/2005 al 22/02/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/11/2005 al 22/02/2008. In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Conservatoria di Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (1/2 piena proprietà) OMISSIS (1/2 piena proprietà) dal 22/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Conservatoria di Bergamo, 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:

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario (Bergamo) in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria per mutuo; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS Importo ipoteca: € 195000; Importo capitale: € 128000; Note: a favore OMISSIS con sede in BERGAMO

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 540,00 € circa.

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: 3.412,94 €

N.B. Importo delle spese condominiali scadute al 30/11/2023; le prossime rate, riferite al 2024, sono in scadenza il 28/02, 30/04 e 25/05 per un importo di 180,38 € ciascuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.		Coefficiente	Superficie equivalente	
APPARTAMENTO PIANO T	sup lorda di pavimento	mq	65,00	1,00	mq	64,00
PORTICO	sup lorda di pavimento	mq	18,00	0,33	mq	5,94
GIARDINO	sup lorda di pavimento	mq	40,00	0,10	mq	4,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	mq	33,00	0,30	mq	9,90
		mq	168,00		mq	83,84

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.

Accessori

Destinazione	Localizzazione	Superficie complessiva		Coefficiente	Superficie equivalente	
BOX AUTO	Piano interrato	mq	16,50	1,00	mq	16,50

Note: unico locale collegato direttamente alla cantina dell'ui.i. sub. 8; non risulta attualmente libera in quanto utilizzata a titolo di favore da persona conosciuta agli esecutati

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2023

Zona: Pedrengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1250

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene l'immobile non comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, dimensione, forma di mercato, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare.

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti allo stesso segmento di mercato e che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo dell'atto di compravendita;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto.
- viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valore dell'immobile da stimare è quindi verificato e confrontato con i valori delle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato nel periodo corrente.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'analisi delle compravendite in loco è stata effettuata ricercando beni simili che chiameremo comparabili, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter metterli a confronto con il bene oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili. Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni site nel centro della città di Bergamo, con destinazione residenziale.

Nel comparto individuato, gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili F.I.I.M.A. Bergamo; agenzie immobiliari locali; siti web di compravendite immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100 / 1.500 €/mq per appartamenti in buono stato di conservazione realizzati da più di 15 anni.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO BILOCALE A PIANO TERRA CON CANTINA E BOX AUTO A PIANO INTERRATO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente		Valore Unitario		Valore Complessivo	
APPARTAMENTO PIANO T	mq	64,00	€ / mq	1.100,00	€	70.400,00
PORTICO	mq	5,94	€ / mq	1.100,00	€	6.534,00
GIARDINO	mq	4,00		1.100,00		4.400,00
CANTINA	mq	9,90	€ / mq	1.100,00	€	10.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo					€	92.224,00
Riduzione del 10% del valore dovuta a localizzazione in zona a confine con area Industrial e vicinanza a viabilità a forte scorrimento (S.S. Tonale)					€	- 9.222,40
Valore corpo					€	83.001,60
Valore accessori (box auto a piano interrato)					€	+ 12.000,00
Valore complessivo intero					€	95.001,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX AUTO	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	83,84	€ 95.001,60	€ 95.001,60

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.250,24
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Valore di stima:	
Valore intero	€ 75.251,36

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.000,00
---	--------------------

22-02-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Giorgio Maj