

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 382/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani
Codice fiscale: CLPRRT65E26L400A
Studio in: Viale Vittorio Emanuele II 107 - 24053 Brignano Gera
D'Adda
Telefono: 0363-815859
Fax: 0363-815859
Email: tekne2000.roberto@gmail.com
Pec: roberto.colpani@archiworldpec.it

Beni in **Caprino Bergamasco (BG)**
Località/Frazione
via don Luigi Locatelli, 10

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina e Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento con cantina.....	5
Corpo: Autorimessa.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento con cantina.....	6
Corpo: Autorimessa.....	10
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: Appartamento con cantina.....	14
Corpo: Autorimessa.....	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: Appartamento con cantina.....	14
Corpo: Autorimessa.....	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: Appartamento con cantina.....	15
Corpo: Autorimessa.....	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: Appartamento con cantina.....	15
Corpo: Autorimessa.....	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: Appartamento con cantina.....	16
Corpo: Autorimessa.....	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: Appartamento con cantina.....	17
Corpo: Autorimessa.....	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: Appartamento con cantina.....	19

Corpo: Autorimessa.....	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi.....	19
Adegamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2024 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani

Data nomina: 07-06-2023

Data giuramento: 08-06-2023

Beni in **Caprino Bergamasco (BG)**
via don Luigi Locatelli, 10

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina e Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cf OMISSIS) nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS OMISSIS (cf OMISSIS) nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS, foglio 2, particella 779, subalterno 6, indirizzo via Don Luigi Locatelli, piano 2, comune Caprino Bergamasco (BG), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 109 mq, rendita € € 440,28

Derivante da: Atto notarile di compravendita del 16/04/2003 rep. 7582

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 59,11/1000

Confini: Appartamento: nord con vano scala e altra unità catastale; sud, est, ovest, affaccio su parte comune. Cantina: nord e sud, parte comune; est e ovest con altre unità catastali.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cf OMISSIS) nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS OMISSIS (cf OMISSIS) nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS, foglio 2, particella 779, subalterno 10, indirizzo via Don Luigi Locatelli, piano S1, comune Caprino Bergamasco (BG), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 18,08

Derivante da: Atto notarile di compravendita del 16/04/2003 rep. 7582

Confini: nord, sud, ovest altre unità catastali; est, parte comune.

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

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La palazzina condominiale ove è collocato l'appartamento oggetto della perizia è posta in zona periferica a sud del centro storico in prossimità del confine con il comune di Cisano Bergamasco. Trattasi di un intervento puntuale posto nel proprio lotto singolo. Il territorio è composto da saliscendi e la quota campagna della palazzina è inferiore alla via don Luigi Locatelli.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola infanzia, primaria, secondaria di primo grado, campo sportivo comunale, parrocchia con oratorio

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: a circa 35 minuti da Bergamo e circa 45 minuti da Lecco.

Attrazioni paesaggistiche: passeggiate trekking-mountan bike- sentieri dei castani, papa Giovanni XXIII, Valcava, ecc. .

Attrazioni storiche: Torre e Avantorre medievale, museo Luigi Torri e della storia naturale.

Principali collegamenti pubblici: SS342 che collega direttamente a Bergamo.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento con cantina**

Appartamento facente parte di un complesso condominiale denominato "condominio sorriso", posto al piano secondo e dotato di cantina e autorimessa al piano seminterrato.

Esternamente sono in fase di completamento le opere di manutenzione straordinarie e riqualificazione energetica superbonus 110%.

Le opere di efficientamento non hanno riguardato direttamente l'appartamento che è stato interessato dagli interventi sulle parti comuni come il cappotto in facciata, infatti nelle tavole depositate presso il comune il nostro appartamento è stato retinato come non oggetto di sanatoria, i serramenti non sono stati sostituiti.

L'appartamento è composto da cucina e soggiorno, due camere con bagno e due disimpegni. E' inoltre dotato di due balconi.

L'appartamento è raggiungibile tramite ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **128,53**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1973 - 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: attualmente in fase di manutenzione e riqualificazione energetica ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente sono ottime in quanto sono in essere interventi di riqualificazione energetica e manutenzione straordinaria.

Internamente deve essere riordinato.

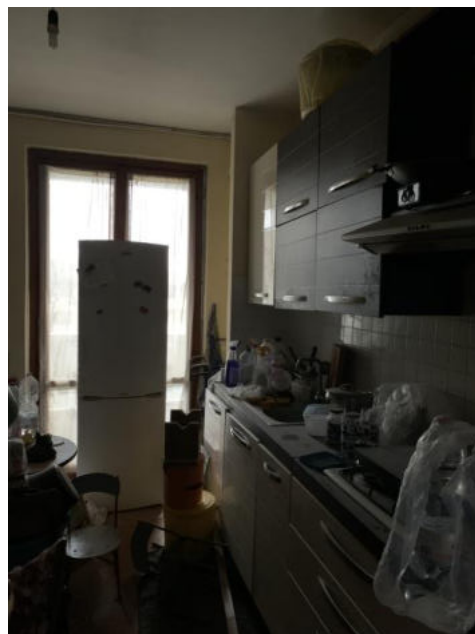
Caratteristiche descrittive

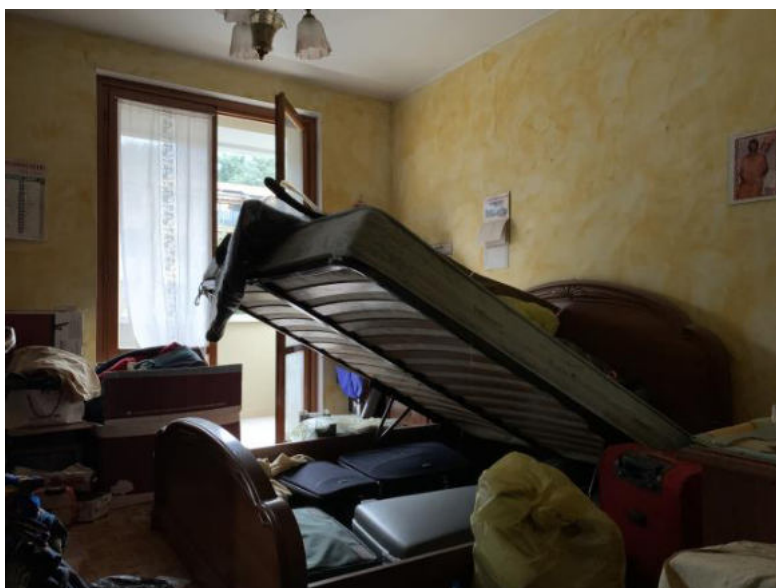
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Note: Alcune porte sono legno e vetro con sopra luce altre sono cieche
Pareti esterne	materiale: Muratura in blocchi di laterizio coibentazione: Cappotto rivestimento: rivestimento esterno plastico - interno in civile tinteggiato condizioni: buone Note: E' stato realizzato l'intervento di miglioramento energetico con superbonus 110%
Pavim. Interna	materiale: ceramica, parquet condizioni: originale
Plafoni	materiale: civile tinteggiato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Rivestito in legno accessori: blindato condizioni: Originale
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: originale
Impianti	
Antifurto	tipologia: assente
Ascensore	condizioni: funzionante
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V Note: Durante il sopralluogo non c'era la luce molto probabilmente perché è stata sospesa la fornitura
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: originale conformità: E' stata rilasciata l'agibilità
Idrico	tipologia: sottotraccia

	alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: originale conformità: E' stata rilasciata l'agibilità
--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Si presume originario
<i>Note</i>	E' stata rilasciata l'abitabilità Durante il sopralluogo non funzionava probabilmente per l'interruzione della fornitura
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Durante il sopralluogo era fermo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Si presume originario
<i>Note</i>	é stata rilasciata l'agibilità a suo tempo
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO





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

Autorimessa posta al piano seminterrato con basculante in metallo. Internamente ha pareti al rustico tinggiate e pavimento in ceramica con impianto di illuminazione

Superficie complessiva di circa mq **15,12**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973 - 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: attualmente in fase di manutenzione e riqualificazione energetica ha un'altezza utile interna di circa m. mt 3,45

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Pareti in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: E' stata rilasciata l'agibilità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Si presume originario
<i>Note</i>	E' stata rilasciata l'abitabilità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 43/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/11/1973 al n. di prot. 2612/01/1

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 53/78

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante alla L.C. 43/73

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/09/1978 al n. di prot. 1883

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 167/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Rettifica aperture esterne e modifiche interne

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 19/11/2022 al n. di prot. 9860

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 16/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: Riqualificazione energetica - superbonus 110%

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 2/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA

Per lavori: Completamento opere di efficientamento energetico

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 146/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica postuma

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 47/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Riqualificazione energetica - superbonus 110%

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 43/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/11/1973 al n. di prot. 2612/01/1

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 53/78

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante alla L.C. 43/73

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/09/1978 al n. di prot. 1883

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 167/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Rettifica aperture esterne e modifiche interne

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 19/11/2022 al n. di prot. 9860

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 16/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: Riqualificazione energetica - superbonus 110%

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 2/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA

Per lavori: Completamento opere di efficientamento energetico

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 146/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica postuma

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Numero pratica: 47/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Riqualificazione energetica - superbonus 110%

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella pratica in sanatoria si riporta che il nostro appartamento non è interessato dalla pratica stessa. Verificato che nei piani sottostanti e soprastanti le modifiche riscontrate non riguardano la sagoma dell'edificio e considerato che la struttura portante non è stata segnalata come difforme si deduce che eventuali difformità riguardano piccole modifiche alla distribuzione interna. Nelle tavole della sanatoria si riporta la situazione approvata che viene sovrapposta alla situazione rilevata evidenziando le possibili difformità interne

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Piccole variazioni nella distribuzione interna degli spazi.

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione sanatoria	€ 1.000,00
Spese per pratica tecnica	€ 3.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via don Luigi Locatelli, 10

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 17 del 20/05/2013
Zona omogenea:	comparto urbanistico caratterizzati da tipologie residenziali residenziali a condominio o palazzina
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	è parte d'un complesso residenziale - non ampliabile
Rapporto di copertura:	è parte d'un complesso residenziale - non ampliabile
Altezza massima ammessa:	è parte d'un complesso residenziale - non modificabile
Volume massimo ammesso:	è parte d'un complesso residenziale - non modificabile
Altro:	I vincoli sono - fascia di rispetto corsi d'acqua (DLGS 42/2004) - zona di rispetto e tutela pozzi ad uso idropotabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via don Luigi Locatelli, 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 17 del 20/05/2013
Zona omogenea:	comparto urbanistico caratterizzati da tipologie residenziali residenziali a condominio o palazzina
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	è parte d'un complesso residenziale - non ampliabile
Rapporto di copertura:	è parte d'un complesso residenziale - non ampliabile
Altezza massima ammessa:	è parte d'un complesso residenziale - non modificabile
Volume massimo ammesso:	è parte d'un complesso residenziale - non modificabile
Altro:	I vincoli sono - fascia di rispetto corsi d'acqua (DLGS 42/2004) - zona di rispetto e tutela pozzi ad uso idropotabile

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via don Luigi Locatelli, 10

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via don Luigi Locatelli, 10

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/04/2003 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/04/2003 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/04/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000; Importo capitale: € 125.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Rinnovazione iscrizione n. 5710 del 26/04/2003; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000; Importo capitale: € 125.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 28/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/09/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/04/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000; Importo capitale: € 125.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Rinnovazione iscrizione n. 5710 del 26/04/2003; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000; Importo capitale: € 125.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 28/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/09/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 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 cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caprino Bergamasco (BG), via don Luigi Locatelli, 10

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caprino Bergamasco (BG), via don Luigi Locatelli, 10

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

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo:** Appartamento con cantina**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caprino Bergamasco (BG), via don Luigi Locatelli, 10****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1962,59.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Spese per manutenzione straordinaria e super bonus 110% non pagate : 6.314,40 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 15273,46.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 59,11/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Prima di raggiungere l'ascensore un primo tratto di scale è privo di servoscala**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica B**Note Indice di prestazione energetica:** APE fornita dall'amministratore**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**Avvertenze ulteriori:** Per il mancato pagamento delle spese il condominio ha proceduto notificando ai sig.ri OMIS-SIS e OMISSIS decreto ingiuntivo.**Identificativo corpo:** Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caprino Bergamasco (BG), via don Luigi Locatelli, 10****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese condominiali del box sono accorpate a quelle dell'appartamento**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 5,67/1000**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:** Per il mancato pagamento delle spese il condominio ha proceduto notificando ai sig.ri OMIS-SIS e OMISSIS decreto ingiuntivo**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento con cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
Balconi	sup lorda di pavimento	18,11	0,33	5,98
Cantina	sup lorda di pavimento	4,42	0,10	0,44
		128,53		112,42

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: semestre 1/2023

Zona: Caprino Bergamasco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Tipo Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	15,12	1,00	15,12
		15,12		15,12

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: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1/2023

Zona: Caprino Bergamasco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 630

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caprino Bergamasco (BG), via don Luigi Locatelli, 10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Durante il sopralluogo gli esecutati non erano presenti.

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caprino Bergamasco (BG), via don Luigi Locatelli, 10

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 dell'immobile pignorato è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri, la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caprino Bergamasco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la valutazione del bene oggetto di stima parto dai valori OMI (vedi allegati), con valori per abitazioni di tipo economico (A3), in condizioni normali, che variano da un minimo di €/mq 700,00, ad un massimo di €/mq 900,00 mentre i box, sempre in condizioni normali hanno una valutazione che varia da un minio di €/mq 470,00 ad un massimo di €/mq 630,00. Per la valutazione dell'appartamento al secondo piano, ho visionato alcune proposte di vendita pubblicate in internet relative ad appartamenti comparabili con il nostro ho trovato valori che variano da 1300 ai 1500 €/mq.

Esternamente il nostro edificio è ben tenuto ed ha una classe energetica "B" mentre internamente probabilmente necessita d'una revisione pertanto applico un valore di €/mq 1100,00 .

Riepilogo:

Appartamento €/mq 1100,00

Posti auto €/mq 700,00 .

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento con cantina. Abitazione di tipo economico [A3]

Caprino Bergamasco (BG), via don Luigi Locatelli, 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.662,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	106,00	€ 1.100,00	€ 116.600,00
Balconi	5,98	€ 1.100,00	€ 6.578,00
Cantina	0,44	€ 1.100,00	€ 484,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.662,00
Valore corpo			€ 123.662,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 123.662,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 123.662,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Caprino Bergamasco (BG), via don Luigi Locatelli, 10**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.584,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	15,12	€ 700,00	€ 10.584,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.584,00
Valore corpo			€ 10.584,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.584,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.584,00

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 cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	112,42	€ 123.662,00	€ 123.662,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,12	€ 10.584,00	€ 10.584,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 21.587,86

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 108.658,14

Valore diritto e quota € 108.658,14

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 108.658,14

Allegati

A_NRGE 382-2023.zip
B_NRGE 328-2023_Succinta Perizia_ei_(1).pdf
C_NRGE 328-2023_Perizia_ei_Privacy_(1).pdf
D_NRGE 382-2023_Scheda di controllo_(1).pdf
E_NRGE 382-2023_Identificativi Catastali.rtf
F_NRGE 382-2023_Valori OMI_(1).pdf
G_NRGE 382-2023_Schede Catastali_(1).pdf
H_NRGE 382-2023_Storica+Ipotecaria_(1).pdf
I_NRGE 382-2023_Stato di Possesso dei Beni_(1).pdf
L_NRGE 382-2023_Documenti Comune-Parte1_(1).pdf
L_NRGE 382-2023_Documenti Comune-Parte2_(1).pdf
M_NRGE 382-2023_Conformità Urbanistica_(1).pdf
N_NRGE 382-2023_Conformità Edilizia+Catastale+Superfici_(1).pdf
O_NRGE 382-2023 Rilievo Fotografico_(1).pdf
P_NRGE 382-2023_Riepilogo Costi_(1).pdf
Q_NRGE 382-2023 APE Amministratore_(1).pdf

26-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Colpani