

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 16/2023

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa Fazia Gusberti

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

[REDACTED]

Beni in Comune di TRESORE BALNEARIO (Bergamo)
Via del Colle n. 13

INDICE

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
DESCRIZIONE DEI BENI	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima	12
Prezzo base d'asta del Lotto.....	13
Regime fiscale della vendita	13
ALLEGATI	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. ssa Fazia Gusberti

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/03/2024 alle ore 08:30

Creditore Procedente: [REDACTED]

Legale Creditore Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: [REDACTED]

Data nomina: 28/02/2023

Data giuramento: 01/03/2023

Data sopralluogo: 18/11/2023

Beni in Comune di TRESORE BALNEARIO (Bergamo)
Via del Colle, 13

I beni oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 16/2023, sono i seguenti:

in Comune di Trescore Balneario (Bg) - Via del Colle, 13.

F. 9 Mapp. 988 Sub 5 Abitazione

F. 9 Mapp. 6099 Sub 40 Autorimessa.

LOTTO UNICO

UNITA'IMMOBILIARI TRESORE BALNEARIO (Bg) Via del Colle, 13	ESECUTATO	QUOTA PIGNORATA UNITA' IMMOBILIARI	VALORE DEL LOTTO
F. 9 Mapp. 988 Sub 5 (Abitazione)			€ 110.000,00
F. 9 Mapp. 6099 Sub 40 (Autorimessa)			

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

F. 9 mappale 988 subalterno 5 - Abitazioni di tipo economico [A/3]

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione [A/3] sita in via del Colle, 13

Quota e tipologia del diritto

Identificato al Catasto Fabbricati:

Dati identificativi: **Foglio 9 mappale 988 subalterno 5**

Dati di classamento: Rendita Euro 560,36

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani

Indirizzo: VIA DEL COLLE n. 13 - Piano S1 - T

Dati di superficie: Totale 130 mq

Intestazione:

CONFINI:

Piano Primo Sottostrada - A Nord con altra unità immobiliare e con parte comune, a Est con Parte comune, a Sud con altra unità immobiliare e con parte comune, a Ovest con terrapieno.

Piano Terra (Rialzato) - Sui quattro lati con Altra Unità Immobiliare.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza.

F. 9 mappale 6099 subalterno 40 - Autorimesse [C/6]

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Autorimesa [C/6] sita in via del Colle, s.n.

Quota e tipologia del diritto

Identificato al Catasto Fabbricati:

Dati identificativi: **Foglio 9 mappale 6099 subalterno 40**

Dati di classamento: Rendita Euro 26,75

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq

Indirizzo: VIA DEL COLLE n. SN - Piano S1

Dati di superficie: Totale 16 mq

Intestazione:

CONFINI:

A Nord, a Sud ed a Ovest con Altra Unità Immobiliare, a Est con parte comune.

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

Vi è corrispondenza.

2 . DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le due unità immobiliari sono inserite in un complesso residenziale situato in zona collinare di Trescore Balneario costituita principalmente da fabbricati a destinazione abitativa con giardino circostante.

Caratteristiche zona: periferica collinare

Area urbanistica: a traffico locale con condizione buona di parcheggi

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: assenti

Attrazioni paesaggistiche: assenti

Attrazioni storiche: assenti

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI

F. 9 mappale 988 subalterno 5 - Abitazione

Via del Colle, 13

Il bene oggetto del pignoramento consiste in un'abitazione inserita in un fabbricato residenziale "a schiera" costruito nel 1973 e ristrutturato internamente nel 2017.

L'unità immobiliare è costituita da due piani, uno al Primo Piano Sottotrada e l'altro al Piano Terra (Rialzato) (Vedi Fotografie allegate).

SUPERFICI LORDE

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA di circa mq 86,00

Terrazzo di circa mq 19,00

PIANO TERRA (RIALZATO) di circa mq 41,00

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Il Piano Primo Sottostrada, è composto da un soggiorno con angolo cottura, al quale si accede direttamente dall'esterno, il disimpegno, un locale lavanderia, un bagno ed uno studio.

Il Piano ha un'altezza interna di m 2,90, tranne che nello studio che è di m 2,80, infatti ha un gradino in corrispondenza della porta di accesso.

Il bagno è cieco, ha una finestra alta che comunica con la lavanderia adiacente. Sia la lavanderia che lo studio hanno finestre alte con "bocche di lupo" esterne, in quanto confinanti su questo lato con il terrapieno.

Il Piano è collegato al Piano superiore da una scala interna ad una rampa.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, gli antoni esterni in Pvc fuorchè quello della finestra in prossimità dell'angolo cottura che è in legno.

Le porte interne sono in legno massello.

Il pavimento nel soggiorno, nel bagno e nel disimpegno, è in cotto; nella lavanderia e nello studio è in ceramica. Il bagno ha il rivestimento delle pareti in ceramica.

PIANO TERRA (RIALZATO)

Il Piano Terra (Rialzato) è così composto: un disimpegno, due camere ed un bagno.

L'altezza interna del Piano è m 2,80.

I pavimenti di tutto il Piano sono in cotto, fuorchè quello del bagno che è in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, gli antoni esterni in Pvc. Le porte interne sono in legno massello.

Il bagno ha il rivestimento in ceramica.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è autonomo, a gas metano.

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare sono buone.

Le caratteristiche e qualità dei componenti costruttivi utilizzati per ogni piano sopra descritti sono buone.

F. 9 mappale 6099 subalterno 40 - Autorimessa

Via del Colle, s.n.

SUPERFICIE LORDA

AUTORIMESSA - Piano Interrato

SUPERFICIE LORDA di circa mq 16,00

L' Autorimessa è posta in un'altra costruzione interrata.

Il pavimento è in battuto di cemento, e la basculante è in metallo.

L'autorimessa non ha illuminazione interna.

L'altezza interna è di m 2,15.

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni e lo stato di manutenzione dell' autorimessa sono buone.

3. PRATICHE EDILIZIE

Le Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Trescore Balneario (Bg) sono:

ABITAZIONE

- LICENZA EDILIZIA - Reg. n. [REDACTED]

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. [REDACTED]
- Certificato di Abitabilità n. [REDACTED]
- C.I.L.A. - Prat. [REDACTED] - Prot. n. [REDACTED].

AUTORIMESSA

- Concessione Edilizia con Contributo - Reg. [REDACTED] - Prot. n° [REDACTED]
- [REDACTED]
- Certificato di Agibilità - [REDACTED].

3. 1 CONFORMITÀ EDILIZIA**ABITAZIONE - F. 9 Mapp. 988 Sub 5****AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 6099 Sub 40**

Trescore Balneario (Bg) - via del Colle, 13

Conformità edilizia:

ABITAZIONE - Sub 5

Sono state riscontrate lievi differenze rispetto a quanto autorizzato cioè nel locale soggiorno non sono stati costruiti i tavolati sulla parte ad ovest, inoltre manca il muretto basso posto vicino all'ingresso dell'appartamento.

AUTORIMESSA - Sub 40

L'altezza interna è di m 2,15, difforme da quanto autorizzato (cioè m 2,20).

Queste difformità vanno legittimate presso l'Ufficio Tecnico al Comune di Trescore Balneario (Bg), con la pratica C.I.L.A. in Sanatoria ed il pagamento a titolo di oblazione di € 1.000,00 più i diritti di segreteria di circa € 100,00, oltre alle spese tecniche di circa € 1.900,00 (Totale circa **€ 3.000**). Non si dichiara la conformità edilizia.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanatoria + Diritti di segreteria</i>	€ 1.100,00
<i>Spese tecniche - circa</i>	€ 1.900,00
Totale oneri più spese tecniche circa:	€ 3.000,00

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**ABITAZIONE - F. 9 Mapp. 988 Sub 5****AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 6099 Sub 40**

Trescore Balneario (Bg) - via del Colle, 13

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio (P.G.T.)
In forza della delibera:	Delibera del C.C. n° 24 del 13/08/2013
Pubblicato sul B.U.R.L.	n° 51 del 18/12/2013
Variante 1/2019	Approvata con delibera C.C. n° 19 del 07/05/2019
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato è in zona classificata come: TESSUTI RESIDENZIALI E VERDE PRIVATO "TRC - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO"

	NTA PdR - Art. 11"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

ABITAZIONE - F. 9 Mapp. 988 Sub 5

AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 6099 Sub 40

Trescore Balneario (Bg) - via del Colle, 13

Per l'abitazione Sub 5, la sottoscritta, con pratica DOCFA presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, ha provveduto ad apportare le necessarie variazioni alla scheda catastale per l'aggiornamento allo stato di fatto dell'unità immobiliare; dopo l'operazione eseguita, si può dichiarare la conformità catastale.

L'Autorimessa Sub 40 è catastalmente conforme.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Visura ipotecaria ventennale riguardante beni immobili posti in Comune di **TRESCORE BALNEARIO (Bg)** e precisamente le unità immobiliari censite al **foglio 9** del NCEU come segue:

- **mappale 988/5**, Via Del Colle n. 13, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, RC Euro 560,36;

- **mappale 6099/40**, Via Del Colle n. SN, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, RC Euro 26,75 [REDACTED]

Il mappale 988/5 deriva, in forza di den. di variazione [REDACTED], dalla sostituzione planimetria dell'originario mappale 988/5.

Attualmente in ditta a:

[REDACTED]

Al ventennio i **mappali 988/5** e **6099/40** del **foglio 9** del NCEU di Trescore Balneario erano di proprietà del signor:

[REDACTED];

in forza di:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Prezzo pagato.
Dichiarati liberi da gravami.

N.B.:

* [REDACTED]

" [REDACTED]


[REDACTED]

" [REDACTED]

Si richiamano inoltre:

[REDACTED]



Alla data del 22.01.2024 i beni di cui all'oggetto sono ancora di proprietà 
suddetto, per quota intera di piena proprietà.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal ventennio sino alla data del 22.01.2024 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano la seguente trascrizione pregiudizievole ed iscrizione:



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: Non vi sono

Spese di gestione condominiale: Non vi sono.

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 DEGLI IMMOBILI

ABITAZIONE - F. 9 Mapp. 988 Sub 5

AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 6099 Sub 40

Trescore Balneario (Bg) - via del Colle, 13

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base delle superfici lorde rilevate dei beni.

Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima. Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto in cui si trovano le Unità Immobiliari.

Identificativo corpo: ABITAZIONE - F. 9 Mapp. 988 Sub 5

Destinazione	Parametro	Superficie reale Lorda mq	Coefficiente	Superficie equivalente mq
Piano Primo Sottostrada	Superficie reale lorda	86,00	1,00	86,00
Terrazzo	Superficie reale lorda	19,00	0,25	4,75
Piano Terra (Rialzato)	Superficie reale lorda	41,00	1,00	41,00

Superficie equivalente TOTALE mq 131,75 arrotondata a **mq 132,00**

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 6099 Sub 40

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA Piano Interrato	Superficie reale lorda	16,00	1,00	16,00

Superficie equivalente **mq 16,00**

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 a m 2,00, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La Procedura ha per oggetto due unità immobiliari, l' autorimessa F. 9 Mapp. 6099 Sub 40 e l' abitazione F. 9 Mapp. 988 sub 5.

Considerate la loro destinazione d'uso e collocazione, non si ritiene opportuno venderle singolarmente. Quindi, si integrano formando un unico Lotto omogeneo.

11. STATO DI POSSESSO:

Le due unità immobiliari sono occupate dal proprietario.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base della superficie lorda rilevata dei beni. Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima.

Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto delle unità immobiliari.

12.2 Fonti d' informazione:

Catasto di Bergamo;
Ufficio Tecnico di Trescore Balneario (Bg)

12.3 Valutazione corpi:**Identificativo corpo: ABITAZIONE - F. 9 Mapp. 988 Sub 5**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	mq 132,00	€ 840/mq	€ 110.880,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 110.880,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto detrazione del 10 %			- € 11.088,00
Valore corpo			€ 99.792,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.792,00
Totale arrotondato a			€ 100.000,00

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - F. 9 Mapp. 6099 Sub 40

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	mq 16,00	A corpo	€ 14.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.000,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto detrazione del 10 %			- € 1.400,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.600,00
Totale arrotondato a			€ 13.000,00

Riepilogo:

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Immobile Categoria catastale</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero Medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F. 9 Mapp. 988 Sub 5	Abitazione (A/3)	Mq 132,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
F. 5 Mapp. 6099 Sub 40	Autorimesse (C/6)	Mq 16,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
TOTALE				€ 113.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Oneri di sanatoria per la regolarizzazione edilizia piu' le spese tecniche = € 3.000,00

VALORE DI STIMA:

€ 113.000,00 - € 3.000,00 (Oneri sanatoria e spese tecniche) = € 110.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del Lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 110.000,00.

12.6 Regime fiscale della vendita

Tassazione ordinaria relativa alla compravendita d'immobili.

Data 15/02/2024

L'Esperto alla stima

[Redacted signature]

ALLEGATI

Si allegano alla presente Perizia:

- Estratto Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
Comune di Trescore Balneario (Bg)

- Estratto Mappa - Catasto Terreni
Comune di Trescore Balneario (Bg) - Foglio nominale 9 Foglio reale 9

- PLANIMETRIE CATASTALI
Comune di Trescore Balneario (Bg)
F. 9 Mapp. 988 Sub 5
F. 9 Mapp. 6099 Sub 40

- VISURE PER IMMOBILI E VISURE STORICHE
Comune di Trescore Balneario (Bg)
F. 9 Mapp. 988 Sub 5
F. 9 Mapp. 6099 Sub 40

- Fotografie
- Scheda di controllo esecuzione immobiliare
- Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati

Data 15/02/2024

L'Esperto alla stima

