

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 150/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Stefano Spagnolo
Codice fiscale: SPGSFN59T16B180S
Studio in: Piazza Giovanni XXIII 2 - 24068 Seriate
Telefono: 035-0633194
Email: stefano.spagnolo@utaa.it
Pec: stefano.spagnolo@archiworldpec.it

Beni in **Gorle (BG)**
Località/Frazione
Via Roma n. 65

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento al 3° piano composto da: soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera, ampio ripostiglio, due balconi. Autorimessa al piano interrato.

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2023 alle 09:40
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefano Spagnolo
Data nomina: 18-04-2023
Data giuramento: 20-04-2023
Data sopralluogo: 28-06-2023
Cronologia operazioni peritali: Analisi della documentazione ed atti di causa. Accessi e consultazioni telematiche al Catasto e Conservatoria. Contatti e accesso il 13/07/2023 presso ufficio tecnico Comune di Gorle BG per atti amministrativi, verifica conformità edilizia. Sopralluogo presso l'unità immobiliare il 28/06/2023 con il custode, verifiche preliminari, misurazioni e documentazione fotografica. Attività di adempimento dell'incarico. Redazione perizia di stima.

Beni in **Gorle (BG)**
Via Roma n. 65

Lotto: 001 - Appartamento al 3° piano composto da: soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera, ampio ripostiglio, due balconi. Autorimessa al piano interrato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma n. 65

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 2609, subalterno 32, indirizzo via Roma n. snc, piano 3°, comune Gorle BG, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 78 mq., rendita € 406,71

Derivante da: Compravendita

Confini: prospetto su proprietà al sub. 20, proprietà al sub. 33, enti comuni al sub. 3, appartamento al sub. 31 e prospetto su proprietà al sub. 19.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 2609, subalterno 42, indirizzo via Roma n. snc, piano S1, comune Gorle BG, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie 20 mq., rendita € 52,06

Derivante da: Compravendita

Confini: terrapieno, autorimessa al sub. 43, enti comuni al sub. 1 e autorimessa al sub. 41

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (buoni), Negozi di vicinato (buoni), Farmacia (buono), Mercato ortofrutticolo di Bergamo (buono), Impianti sportivi (buono), Giardino pubblico (buono), Studi medici (buoni), Ospedale Bolognini (buono), Ufficio postale Gorle (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/artigianali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Seriate.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 50 m., Stazione ferroviaria Bergamo 3,8 km., Autostrada A4 5 km., Aeroporto Orio al Serio 6,4 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

L'appartamento si trova al 3° piano di un condominio in zona periferica di Gorle, terminato nel 2006. E' composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, un ampio ripostiglio (abitabile), 2 balconi e autorimessa al piano interrato. Lo stato dei luoghi risulta coerente con la concessione edilizia e l'accatastamento.

Superficie complessiva di circa mq **90,43**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 di media

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

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola, doppia e tripla in soggiorno materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camera da letto e ripostiglio
Plafoni	materiale: legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente

	materiale: legno condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: laminato condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: ventilatori condizioni: sufficienti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaietta autonoma
<i>Stato impianto</i>	coerente con datazione immobile
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO



L'immobile



Soggiorno/cucina



Bagno



Camera



Balcone

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 28/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/2004 al n. di prot. 5929

Numero pratica: 11/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante - Recupero di sottotetti

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/01/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 15/01/2007 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma n. 65**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma n. 65**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Tessuto residenziale Media Alta Densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 33 - Tessuti residenziali BD - bassa densità; MD - media densità; MDA - media alta densità; AD - alta densità.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma n. 65**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **11/10/2003**. In forza di atto di assegnazione.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/10/2003 al 12/12/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Mutamento di denominazione trascritto all'Agenzia del Territorio di Bergamo il 24/09/2004 reg. part. 33870 gen. 49838 a favore di immobiliare SG srl contro Salvi Gabriele srl.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/12/2008 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? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 150000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto amministrativo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 99950,10; Importo capitale: € 49975,05.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto amministrativo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/03/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50118,92; Importo capitale: € 25059,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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 civile [A2] sito in Gorle (BG), Via Roma n. 65

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1200,00 ca..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Sostituzione impianto citofonico: 389,89 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 1863.55

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

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento il valore medio commerciale tra quanto riportato dall'indice dei prezzi dei fabbricati "non recenti" di Valore Casa & Terreni 2022 – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia e i valori dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	74,30	1,00	74,30
2 Balconi	sup lorda di pavimento	16,13	0,33	5,32
		90,43		79,62

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.

Accessori:

A 1. Box	Identificato al n. 8 Posto al piano Interrato Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq. catasto mq Valore a corpo: € 8000
-------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISIS, con contratto di locazione stipulato in data 27/02/2023 per l'importo di euro 15.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Milano 6 il 06/06/2023 ai nn.007113 serie 3T

Tipologia contratto: 2+2, scadenza 26/02/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 26/08/2024

Data di rilascio: 26/02/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente la notifica di pignoramento o la sentenza di fallimento.

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

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa 2022– osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gorle BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200,00.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box
Gorle (BG), Via Roma n. 65**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.544,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	74,30	€ 1.200,00	€ 89.160,00
2 Balconi	5,32	€ 1.200,00	€ 6.384,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.544,00
Valore corpo			€ 95.544,00
Valore accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 103.544,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.544,00

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 civile [A2] con annesso Box	79,62	€ 103.544,00	€ 103.544,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 15.531,60

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 88.012,40

Valore diritto e quota € 88.012,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.012,40

Allegati

Cartella zip - Planimetria e documentazione fotografica

Identificativi catastali - 150-2023

N. 1.1 - Visura per immobile.

N. 1.1p - Visura per immobile. Privacy

N. 1.2 - Planimetrie catastali.

N. 1.3 - Planimetria e concessione edilizia.

N. 1.4 - PGT e NTA

N. 1.5 - Documentazione fotografica

N. 2 - Succinta-perizia_150_2023_ei

N. 3 - 150-2023 - Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari

N. 4 - Dichiarazione trasmissione perizia

perizia_150_2023_ei_privacy

23-08-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Spagnolo