

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 49/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Vernetti
Codice fiscale: VRNLNE76M45A794T
Studio in: Via Borgo Palazzo 14 - 24125 Bergamo
Telefono: 035-4120098
Email: elena.vernetti@tiscali.it
Pec: elena.vernetti@archiworldpec.it

Beni in **Filago (BG)**
Località/Frazione
via Einaudi 30

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con due box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: A.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: A.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
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.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2023 alle 9:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Verneti
Data nomina: 27-03-2023
Data giuramento: 28-03-2023
Data sopralluogo: 27-04-2023
Cronologia operazioni peritali: Il CTU in data 29-03-2023 effettua accesso agli atti on line. In data 03-04-2023 procede con le verifiche ipotecarie. In data 27-04-2023 effettua accesso ai locali insieme al custode.

Beni in **Filago (BG)**
via Einaudi 30

Lotto: 001 - Appartamento con due box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Einaudi 30

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio FI/5, particella 2686, subalterno 8, indirizzo via Einaudi, 30, piano 1-2, comune Filago, categoria A2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 511,29

Confini: a piano primo: a nord area esterna di altra proprietà (sub 4); a est area comune (sub 1) e appartamento di altra proprietà (sub 701 e sub 3); a sud area esterna di altra proprietà (sub 4); a ovest rampa comune (sub 1) a piano secondo: a nord area esterna di altra proprietà (sub 4); a est appartamento di altra proprietà (sub 701); a sud area esterna di altra proprietà (sub 4); a ovest rampa comune (sub 1)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio FI/5, particella 2686, subalterno 13, indirizzo via Einaudi, 30, piano S1, comune Filago, categoria C6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita € 26,34

Confini: a nord corsello comune (sub 1); a est box di altra proprietà (sub 14); a sud terrapieno; a ovest box di altra proprietà (sub 12)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio FI/5, particella 2686, subalterno 15, indirizzo via Einaudi, 30, piano S1, comune Filago, categoria C6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 21,69

Confini: a ovest corsello comune (sub 1); a nord box di altra proprietà (sub 16); a est terrapieno; a sud terrapieno.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (a 300 metri), scuola primaria e campi sportivi (a 300 metri), ufficio postale (a 400 metri), comune (a 600 metri)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Madone.

Attrazioni paesaggistiche: lungo fiume Brembo.

Attrazioni storiche: castello di Marne.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A4 ingresso Capriate 5 km, strada provinciale 155 2 km, Autobus Locatelli 600 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento è situato in un condominio con vano scala aperto, non dotato di ascensore. Il bene è costituito da un appartamento posto su due livelli (piano primo e piano secondo) collegati tra loro da una scala interna ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e balcone al piano primo, e da camera, studio, bagno e disimpegno al piano secondo. Fanno parte del lotto di vendita due box singoli posti al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **139,00**

E' posto al piano: 1-2-s1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7 e altezza variabile a piano secondo

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è in discrete condizioni considerando anche la recente realizzazione. Si segnala la necessità di manutenzione (tinteggiatura) della copertura della scala comune. La tinteggiatura della facciata si è in parte scolorita. Il Lucernario a piano secondo del bagno presenta problemi all'apertura e si evidenziano problemi di muffa sul perimetro del telaio.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	Note: Serramenti in legno con doppi vetri 4/12/4 (informazioni desunte dalla dichiarazione di conformità depositate in comune).
<i>Infissi interni</i>	Note: Porte in legno tamburato.
<i>Manto di copertura</i>	Note: Copertura in legno con travetti a vista, dotata di coibentazione Stirodach spessore 10 cm (informazioni desunte dalla dichiarazione di conformità depositate in comune).
<i>Pareti esterne</i>	Note: Pareti perimetrali dotate di coibentazione Gematherm spessore 6 cm (informazioni desunte dalla dichiarazione di conformità depositate in comune). Finitura esterna in intonaco.
Impianti	
<i>Termico</i>	Note: Caldaia Ecoflam ad incasso turbo a tiraggio forzato con espulsione fumi a tetto. Impianto di riscaldamento tipo modul con radiatori in alluminio (informazioni desunte dalla dichiarazione di conformità depositate in comune).
Varie	
Tutti i pavimenti e i rivestimenti sono realizzati in ceramica di colore chiaro, formato circa 30x30 per i locali d'abitazione e formato 20 x 20 circa per i bagni.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto autonomo con caldaietta murale

<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	dichiarazione di conformità non reperita



Soggiorno



Cucina



Camera



Studio



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 8750-2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova Costruzione

Presentazione in data 03/12/2003 al n. di prot. 8750

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot.

Numero pratica: 1499-2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 02/03/2005 al n. di prot. 1499

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: PRATICA DINIEGATA

Numero pratica: 7707-2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: TRASLAZIONE EDIFICIO, MODIFICHE INTERNE, MODIFICHE SOTTOTETTO (ALZATO RISPETTO ALL'APPROVATO)

Presentazione in data 22/10/2005 al n. di prot. 7707

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: PRATICA ARCHIVIATA

Numero pratica: 23-2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: TRASLAZIONE DEI FABBRICATI E ALTEZZA DEI FABBRICATI

Presentazione in data 13/04/2006 al n. di prot. 2639

Rilascio in data 08/05/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 3451-2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E RECUPERO SOTTOTETTO

Presentazione in data 19/05/2006 al n. di prot. 3451

Numero pratica: 7258-2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 7258

Numero pratica: 19-2004

Tipo pratica: Pratica Edilizia in sanatoria con Accertamento di Conformità

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Einaudi 30

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva un piccolo soppalchino in legno sopra la scala accessibile con scaletta in legno a tre pioli dal locale destinato a studio.

Regolarizzabili mediante: Rimozione della struttura in legno

Oneri di regolarizzazione	
Rimozione della struttura	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella camera da letto è stato realizzato un divisorio tra la zona letto e l'angolo attualmente destinato a cabina armadio. Tale divisorio non determina modifica dei requisiti igienico sanitari essendo privo di chiusura (la superficie della camera si modifica entro le tolleranze costruttive); pertanto si ritiene che non sia necessario procedere con una sanatoria e non si procede con l'aggiornamento catastale. Si riconosce tuttavia, in via cautelativa, un importo in riduzione per l'eventuale regolarizzazione.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
eventuale regolarizzazione con CILA in sanatoria e aggiornamento catastale	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Einaudi 30**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
Ambito:	Sistema insediativo - Ambito Tessuto Residenziale DE - densità esistente
Norme tecniche di attuazione:	art.49 Ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato Il PGT individua gli Ambiti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato. La Tavola PdR 1.a - Disciplina dei tessuti urbanizzati - individua e perimetra gli ambiti dei tessuti assoggettate a questo regime dei suoli. Modalità di attuazione: Intervento Edilizio Diretto (IED) Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) Destinazione d'uso ammesse: Residenza > 50% Attività terziarie: Ricettivo Artigianato di servizio Esercizio di vicinato (<150,00 mq.) Uffici direzionali Attrezzature pubbliche Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico Destinazioni d'uso non ammesse: produttiva agricola Distanze: Vanno osservate le distanze minime corrispondenti ai distacchi da edifici (De), da confini (Dc) e da strade (Ds) prescritti dall'art 6 delle presenti Norme. Nei soli casi di sostituzione edilizia, è ammessa la ricostruzione degli edifici anche su diversi sedimi di quelli precedentemente demoliti, sempre nel rispetto di parametri urbanistici e distanze. Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà. Indici Urbanistici: ogni Ambito edificato viene connotato dall'indicazione della Densità edilizia articolata attraverso quattro gamme di valori che vanno dalla Densità Esistente sino alla Densità Alta. DE – Tessuto residenziale Densità Esistente le= esistente Rc = esistente Ip = min 30% H = esistente
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-	NO

co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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 Einaudi 30

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Affinchè il bene sia conforme catastalmente è necessario procedere con la rimozione del soppalchino in legno indicato al capitolo 3.1 'conformità edilizia'. Si precisa inoltre che nella camera da letto è stato realizzato un parziale divisorio tra la zona letto e l'angolo attualmente destinato a cabina armadio. Tale divisorio non determina modifica dei requisiti igienico sanitari essendo privo di chiusura (la superficie della camera varia entro le tolleranze costruttive); pertanto si ritiene che non sia necessario procedere con una sanatoria e non si procede con l'aggiornamento catastale. Si riconosce tuttavia, in via cautelativa, un importo forfettario in riduzione per l'eventuale regolarizzazione (l'importo è ricompreso nella conformità edilizia).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/06/2000.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/06/2000 al 12/11/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/11/2003 al 18/02/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/02/2004 al 05/03/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si precisa che OMISSIS vende a OMISSIS il terreno su cui verrà edificato il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare. Il terreno è identificato al fg. 9, mapp. 2686.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/03/2008 al 19/12/2008. In forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/2008 al 13/10/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/10/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2008 ai nn. OMISSIS in data 09/01/2009 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 02/03/2023 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 Filago (BG), via Einaudi 30

I beni non sono gravati da censo, livelli 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:

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 DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,50	3,50
box 1	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
box 2	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		139,00		135,50

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: 2-2022

Zona: Filago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 980

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Filago, provincia di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Filago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa - Immobiliare Finazzi, Immobiliare.it, Valore Casa e Terreni, Osservatorio immobiliare, indice dei prezzi dei fabbricati delle aree di Bergamo e provincia - edizione 2020, Banca dati quotazioni immobiliare, Agenzia delle entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare 2020:

Abitazioni recenti (5-15 anni) da 900,00 a 1.100,00 €/mq

Abitazioni non recenti (15-40 anni) da 600,00 a 800,00 €/mq

Box da 12.000,00 a 14.000,00 € a corpo

Da Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, semestre 2-2022, Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo civile, stato conservativo 'normale' da 820,00 a 980,00 €/mq;

Abitazioni di tipo economico, stato conservativo 'normale' da 740,00 a 820,00 €/mq;

Box da 435,00 a 590,00 €/mq

.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Filago (BG), via Einaudi 30

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.270,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	96,00	€ 900,00	€ 86.400,00
balcone	3,50	€ 900,00	€ 3.150,00
box 1	19,00	€ 520,00	€ 9.880,00
box 2	17,00	€ 520,00	€ 8.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.270,00
Valore corpo			€ 108.270,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.270,00

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]	135,50	€ 108.270,00	€ 108.270,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 16.240,50

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 88.029,50

Valore diritto e quota € 88.029,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.029,50

26-07-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Verneti