

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 449/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Sandro Della Maggiora
Codice fiscale: DLLSDR65R16L219Q
Studio in:
Telefono:
Email: sandro.della.maggiora@gmail.com
Pec: sandro.della.maggiora@geopec.it

Beni in **Berbenno (BG)**
Località/Frazione
VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 5/b

INDICE

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON BOX

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Sandro Della Maggiora

Beni in **Berbenno (BG)**
VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 5/b

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON BOX

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terreno con box auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Berbenno (BG) CAP: 24030, VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 5/B

Note: A) appartamento al piano terra con accesso da area di uso esclusivo con diritto di passaggio pedonale a favore di altro appartamento, composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due disimpegni, tre camere e un bagno. B) box e ripostiglio, con accesso da area comune e comunicante con l'appartamento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: COGNIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 3, particella 302, subalterno 8, indirizzo VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 5/B, piano T, comune A786, categoria A/3, classe 1, consistenza VANI 5.00, superficie 112 MQ, rendita € 198,84

Confini: DA SUD IN SENSO ORARIO: AREA DI USO ESCLUSIVO, AUTORIMESSA, ENTI COMUNI, AUTORIZZAZIONE SUB 7, ENTI COMUNI,

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:....., foglio 3, particella 302, subalterno 7, indirizzo VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 5/C, piano T, comune A786, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 MQ, superficie 20 MQ., rendita € 38.22

Confini: DA SUD IN SENSO ORARIO: APPARTAMENTO SUB 8, TERRAPIENO, AREA COMUNE.

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

A) appartamento al piano terra con accesso da area di uso esclusivo con diritto di passaggio pedonale a favore di altro appartamento, composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due disimpegni, tre camere e un bagno. B) box e ripostiglio, con accesso da area comune e comunicante con l'appartamento.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi autosilo.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento al piano terreno con box au**

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato con altri due appartamenti costituito da soggiorno-cucina, n. 2 disimpegno, n. 3 camere da letto ed un bagno, si accede da area esterna di uso esclusivo, l'appartamento è collegato per mezzo di una porta al box e ripostiglio.

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: antica edificazione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 280 cm.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni esterne sono buone, mentre internamente le pareti perimetrali presentano gravi condizioni di umidità di risalita con distacco di parti di intonaco, si segnala anche un'infiltrazione nell'angolo ovest della zona cottura.

Le finiture sono dell'epoca della ristrutturazione (1981) pavimenti in ceramica, serramenti in legno con doppio vetro, ante esterne in legno con alette, immobile termoautonomo con caldaia a gasolio installata nel box auto (da verificarne la funzionalità).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	DA VERIFICARE
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	TERMOAUTONOMO CON CALDAIA A GASOLIO
Stato impianto	DA VERIFICARE FERMO DA TEMPO
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
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: concessione edilizia n. 20

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE
 Rilascio in data 13/01/1981 al n. di prot. 20
 Abitabilità/agibilità in data 25/07/1983 al n. di prot.

Numero pratica: concessione edilizia n. 38

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: VARIANTE ALLA PRECEDENTE C.E.
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 06/05/1981 al n. di prot. 38
 Abitabilità/agibilità in data 25/07/1983 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al piano terreno con box auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Berbenno (BG) CAP: 24030, VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 5/B

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul posto risulta una finestra sulla facciata sud che non è rappresentata nelle tavole di progetto, anche la rappresentazione del ripostiglio collegato al box non è conforme, inoltre vi è una piccola difformità nella posizione del tavolato e porta di collegamento col box.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Oneri di regolarizzazione	
ONERI PROFESSIONALI	€ 2.000,00
OBLAZIONE DA VERSARE AL COMUNE	€ 1.036,00
Totale oneri: € 3.036,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Sul posto risulta una finestra sulla facciata sud che non è rappresentata nelle tavole di progetto, anche la rappresentazione del ripostiglio collegato al box non è conforme, inoltre vi è una piccola difformità nella posizione del tavolato e porta di collegamento col box.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al piano terreno con box auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Berbenno (BG) CAP: 24030, VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 5/B

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento al piano terreno con box auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Berbenno (BG) CAP: 24030, VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 5/B

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

Note: SI CONFERMA LA CONFORMITÀ CATASTALE AD ECCEZIONE DI UNA FINESTRA IN LATO OVEST NON RAPPRESENTATA IN PLANIMETRIA MA CHE NON INCIDE SULLA RENDITA CATASTALE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1984 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 giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 240000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/09/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 683915; Importo capitale: € 609554.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 41870.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/02/2012 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 11/10/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terreno con box auto

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 al piano terreno con box auto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 5/B

NO

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON E' UN CONDOMINIO.

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:** Appartamento al piano terreno con box auto**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

superficie lorda comprensiva delle murature perimetrali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
		113,00		113,00

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 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: 1° sem. 2023

Zona: centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 730

Valore di mercato max (€/mq): 900

Accessori:

Appartamento al piano terreno con box auto 1. Box	Identificato al n. SUB 7 Posto al piano terreno Composto da VANO BOX AUTO CON ANNESSO RIPOSTIGLIO Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq Valore a corpo: € 10000
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
NON RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 21/01/2007

Registrato a BERGAMO il 23/01/2007

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

Note: DURANTE IL SOPPRALUOGO ALLA PRESENZA DEL DELEGATO DAL CUSTODE, L'ESECUTATO E L'AFFITTUARIO

HANNO DICHIARATO CHE : ESSENDO L'IMMOBILE INUTILIZZATO DA ANNI E' LORO INTENZIONE RISOLVERE CONSensualmente IL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per quanto attiene al più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, in libera contrattazione, si ritiene di poter applicare il procedimento di stima sintetico-comparativa, sulla base di prezzi di mercato noti, relativi ad immobili assimilabili per caratteristiche e consistenza, tenendo conto della posizione, dello stato di conservazione e delle finiture, ma anche del momento contingente di crisi del mercato immobiliare. Si prende a riferimento del Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, il valore verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza commerciale per i prezzi unitari di mercato, opportunamente rettificati ove occorrente, per tener conto delle particolari caratteristiche del bene in argomento:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERBENNO.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano terreno con box auto. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Berbenno (BG), VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 5/b

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	113,00	€ 800,00	€ 90.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.400,00
Valore corpo			€ 90.400,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 100.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano terreno con box auto	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	113,00	€ 100.400,00	€ 100.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 15.060,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.036,00

risanamento delle murature perimetrali con evidente presenza di umidità € -25.000,00

di risalita

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 57.304,00

Valore diritto e quota

€ 57.304,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 57.304,00

04-01-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Sandro Della Maggiore