

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 457/2023

PROMOSSA DA

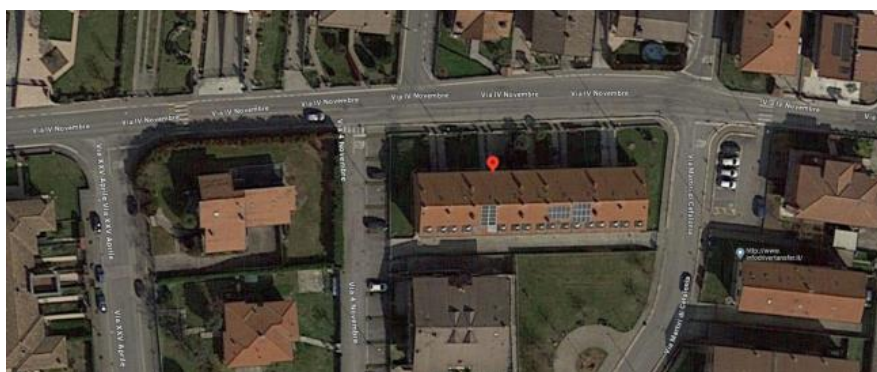
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Oscar Biava  
**Codice fiscale:** BVISCR69R16D952G  
**Studio in:** Via Mons. G. Testa 14 - 24069 Cenate Sotto  
**Telefono:** 035-944948  
**Fax:** 035-944948  
**Email:** osbiava69@gmail.com  
**Pec:** oscar.biava@archiworldpec.it

Beni in **Arcene (BG)**  
Località/Frazione  
Via IV Novembre n.21

## INDICE

### Lotto: 001

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11-04-2024 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. Oscar Biava

**Data nomina:** 27-10-2023

**Data giuramento:** 30-10-2023

**Data sopralluogo:** 24-11-2023

**Cronologia operazioni peritali:** in data 24/11/2023 primo sopralluogo in sito in presenza del custode giudiziario per visionare i beni immobili oggetto di perizia; in data 04/12/2023 secondo sopralluogo in sito per rilievo fotografico e geometrico dei beni immobili oggetto di perizia; in data 11/12/2023 accesso presso l'Archivio Notarile di Bergamo per presa visione atto di compravendita; in data 18/12/2023 secondo accesso presso l'Archivio Notarile di Bergamo per ritiro copia atto di compravendita; in data 03/01/2024 accesso presso l'U.T.C. di Arcene per presa visione pratiche edilizie richieste.

Beni in **Arcene (BG)**  
Via IV Novembre n.21

## **Lotto: 001**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - villetta a schiera.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via IV Novembre n.21**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/2 più 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 4, particella 3108, subalterno 701, indirizzo Via IV Novembre n.21, piano T - S1 - 1 - 2, comune Arcene (BG), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,0 vani, superficie 131 mq, rendita € 449,32

Derivante da: VARIAZIONE CATASTALE del 22/01/2024, pratica n. BG0008646.

Confini: a nord con la via IV Novembre, ad est con il sub. 6, a sud affaccio su sub. 1 (corsello autorimesse), a ovest con il sub.8

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/2 più 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 4, particella 3108, subalterno 702, indirizzo Via IV Novembre n.21, piano S1, comune Arcene (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie 31 mq, rendita € 51,59

Derivante da: VARIAZIONE CATASTALE del 22/01/2024, pratica n. BG0008646.

Confini: a nord con il sub. 701, ad est con il sub. 15, a sud con il sub. 1 (corsello autorimesse), a ovest con il sub.13

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è ubicato nel Comune di Arcene (BG) in zona residenziale semicentrale, con accesso da via IV Novembre n.21, posto nelle immediate vicinanze delle principali arterie di traffico SP 144 (Strada Provinciale) e SP 42 (Corso Europa). L'area circostante è caratterizzata dalla presenza di parcheggi, di edifici residenziali di tipologia edilizia simile a quella dell'immobile in oggetto (villini, case bifamiliari e plurifamiliari) e di vari esercizi commerciali di piccola e media dimensione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** farmacie (sufficiente), bar, ristoranti, pizzerie (sufficiente), negozi, centri commerciali (buono), scuole (buono), banche, uffici postali (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 350m

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A - villetta a schiera**

Trattasi di unità abitativa indipendente facente parte di un "complesso residenziale" composto da altre unità residenziali disposte a schiera, che si sviluppano su tre piani fuori terra con affaccio a nord su cortili di pertinenza e a sud su corsello comune di accesso alle autorimesse. L'unità abitativa in oggetto è composta al piano terra da disimpegno, cucina, soggiorno, due balconi, disimpegno, bagno, con ingresso da cortile di proprietà esclusiva; al piano primo da disimpegno, bagno, due camere di cui una ad uso studio e due balconi; al piano secondo da soffitta (sottotetto), con scala interna di collegamento tra i vari piani dell'abitazione compreso il piano interrato composto da cantina, ripostiglio ed autorimessa di pertinenza.

Caratteristiche costruttive e finiture

L'intero edificio ha ossatura portante in c.a. Le fondazioni sono del tipo a nastro in c.a.; le strutture in elevazione sono costituite da pareti in c.a. al piano interrato e da setti e pilastri in c.a. ai piani superiori con murature di tamponamento in laterizio; i solai del primo orizzontamento sono prefabbricati del tipo "predalles", mentre i restanti solai sono in latero-cemento; i balconi al secondo solaio sono realizzati con travetti in legno appoggiati da un lato su trave in c.a. e dall'altro lato su trave portante in legno; il manto di copertura è realizzato con gronde in travetti di legno inseriti nella travi di bordo in c.a. e appoggiati all'altra estremità su travi portanti in legno.

L'abitazione ha facciate con finiture ad intonaco tinteggiato al civile, balconi con parapetti in legno, pavimentazione in ceramica per esterni e setti laterali in mattoncini a vista, mentre le finiture interne presentano pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, gradini scala interna in granito, ante e serramenti in legno con doppio vetro, porte interne a battente, impianto di riscaldamento autonomo a gas-metano, impianto idrosanitario ed elettrico di tipologia risalente all'epoca di realizzazione dell'edificio. L' autorimessa al piano interrato ha pavimentazione in battuto di cemento con porta d'ingresso basculante in lamiera zincata.

Superficie complessiva di circa mq **231,53**

**Condizioni generali dell'immobile:** in generale l'immobile sotto il profilo delle finiture interne risulta in buono stato di conservazione, ad esclusione di porzione di soffitto nel bagno al piano primo in cui l'intonaco risulta ammalorato e pertanto necessitante di intervento di ripristino. Sotto il profilo delle finiture esterne i parapetti dei balconi in legno necessitano di manutenzione poichè in pessimo stato di conservazione, mentre il cortile di pertinenza necessita di un intervento di pulizia generale.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	prima metà anni 2000
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Epoca di realizzazione/adeguamento	prima metà anni 2000

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 29**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE COMPOSTO DA n.9 UNITA' ABITATIVE  
Rilascio in data 12/12/2000 al n. di prot. 6015

**Numero pratica: 8**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE ALLE UNITA' ABITATIVE E AUTORIMESSE (variante all C.E. n. 29 del 12/12/2000).

Rilascio in data 22/02/2002 al n. di prot. 9929/2001 e 1433/2002

Abitabilità/agibilità in data 10/07/2002 al n. di prot. 5842

NOTE: per l'ottenimento dell'abitabilità il Comune di Arcene richiedeva alla OMISSIS la seguente documentazione integrativa: perizia giurata relativa alla conformità delle opere eseguite nel rispetto del DM 236/89 attuativo della L.13/89; dichiarazione sostitutiva in merito alla prevenzione incendi. Detta documentazione è stata depositata in data 22.07.2002.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: A - villetta a schiera.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via IV Novembre n.21**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano interrato: realizzazione di apertura di passaggio tra la lavanderia e l'intercapedine; formazione di apertura nell'intercapedine; realizzazione di parete nell'autorimessa per formazione di ripostiglio; modesto spostamento della parete divisoria tra la lavanderia e il ripostiglio; al piano terra e primo modesti spostamenti dei tavolati interni e delle larghezze delle aperture delle finestre e porta-finestre, ma comunque entro le tolleranze costruttive ammesse a norma di legge; al piano secondo (sottotetto); arretramento porta a ridosso del vano scale; spostamento posizione del lucernario.

Regolarizzabili mediante: Istanza di sanatoria per un costo complessivo di € 3.500,00 onnicomprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche per istruttoria pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: A - villetta a schiera.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via IV Novembre n.21**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.28 del 10/10/2023
Zona omogenea:	R2 - Ambiti Residenziali consolidati ( Art. 37 NTA )
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: A - villetta a schiera.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via IV Novembre n.21**

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

Note: le unità immobiliari in oggetto sono correttamente riprodotte nelle planimetrie catastali aggiornate ed allegate alla presente perizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/12/2002 al 23/05/2011. In forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: l'atto è stato trascritto da OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/05/2011 ad oggi (attuale proprietaria). 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: atto con cui OMISSIS cede la propria quota di 1/2 a OMISSIS che diviene così proprietaria per l'intera quota di 1/1 dell'immobile oggetto di pignoramento.

**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: concessione a garanzia di mutuo fondiario; trascritto a Bergamo in data 28/12/2002 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 310000; importo capitale: € 155000; Note: OMISSIS

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca di rinnovazione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; trascritto a Bergamo in data 22/11/2022 ai nn. OMISSIS; Note: ipoteca per € 310.000 a favore OMISSIS

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: verbale di pignoramento immobili del 10/08/2023 n.rep.7036, trascritto a Bergamo in data 19/10/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - villetta a schiera

## 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 - villetta a schiera

**Abitazione in villini [A7] sito in Arcene (BG), Via IV Novembre n.21**

l'immobile in oggetto non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non è stato nominato alcun amministratore.

**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:** nessuno

**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:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - villetta a schiera**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo del valore commerciale dei beni immobili in oggetto è riportato nella tavola di rilievo dello stato di fatto, allegata alla presente perizia e riassunto nella seguente tabella.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione p. terra	sup lorda di pavimento	50,72	1,00	50,72
abitazione p. primo	sup lorda di pavimento	50,72	1,00	50,72
soffitta (sottotetto) p. secondo	sup lorda di pavimento	23,00	0,50	11,50
2 balconi p. terra	sup lorda di pavimento	18,27	0,33	6,03
2 balconi p. primo	sup lorda di pavimento	17,82	0,33	5,88
lavanderia + ripostiglio p. interrato	sup lorda di pavimento	25,00	0,50	12,50
cortile di pertinenza	sup lorda di pavimento	46,00	0,10	4,60
		<b>231,53</b>		<b>141,95</b>

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 - villetta a schiera 1. Box	Sviluppa una superficie complessiva di 28 mq Valore a corpo: € <b>15000</b>
----------------------------------	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISIS

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

Il sottoscritto esperto estimatore nella valutazione dei beni immobili in oggetto ha tenuto conto dei seguenti fattori: il periodo di costruzione del fabbricato, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione e la disponibilità dei servizi. Per esprimere il giudizio di stima si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento sintetico - comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale in condizioni di ordinarietà, il bene potrà



essere venduto, determinato attraverso una analisi comparativa dei prezzi, praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe, avvenute sul mercato locale. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati della Borsa Immobiliare che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente nonché delle Agenzie immobiliari del mercato locale. L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile. Ciò premesso, si ritiene equo un costo base mediamente calcolato in € 950,00 al mq. per la villetta a schiera, mentre l'autorimessa di mq. 28,00 viene valutata a corpo e pari ad € 15.000,00.

#### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio; agenzie immobiliari che operano nella zona..

#### 12.3 Valutazione corpi:

##### A - villetta a schiera. Abitazione in villini [A7] con annesso Box Arcene (BG), Via IV Novembre n.21

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.852,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione p. terra	50,72	€ 950,00	€ 48.184,00
abitazione p. primo	50,72	€ 950,00	€ 48.184,00
soffitta (sottotetto) p. secondo	11,50	€ 950,00	€ 10.925,00
2 balconi p. terra	6,03	€ 950,00	€ 5.728,50
2 balconi p. primo	5,88	€ 950,00	€ 5.586,00
lavanderia + ripostiglio p. interrato	12,50	€ 950,00	€ 11.875,00
cortile di pertinenza	4,60	€ 950,00	€ 4.370,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.852,50
Valore corpo			€ 134.852,50
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 149.852,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.852,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - villetta a schiera	Abitazione in villini [A7] con annesso Box	141,95	€ 149.852,50	€ 149.852,50

#### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.985,25
spese per sanatoria	€ -3.500,00
arrotondamento	€ 132,75

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 131.500,00

Valore diritto e quota

€ 131.500,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ **131.500,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

L'unità immobiliare in oggetto non risulta soggetta ad imponibilità IVA.

**Allegati**

- 1) visure catastali
- 2) pratiche edilizie
- 3) planimetrie catastali
- 4) rilievo stato di fatto
- 5) documentazione fotografica
- 6) atto di compravendita
- 7) certificato di stato civile

01-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Oscar Biava**