

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 310/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni
Codice fiscale: FRZSST57S24A794Y
Studio in: Località Tenuta Frizzoni 1 - 24060 Torre Dè Roveri
Telefono: 035218146 - 3337976433
Fax: 035218146
Email: arch.frizzoni@libero.it
Pec: sebastiano.frizzoni@archiworldpec.it

Beni in **Pontida (BG)**
Località/Frazione
Via stazione 34

INDICE

Lotto: 1 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-01-2023 alle 9:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sebastiano Frizzoni

Data nomina: 22-09-2022

Data giuramento: 29-09-2022

Beni in **Pontida (BG)**
Via stazione 34

Lotto: 1 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via stazione 34

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1) OMISSIS nato in [REDACTED] [REDACTED] 2) OMISSIS nata in [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] foglio 13, particella 2853, subalterno 9, indirizzo Via stazione SN, piano 2, comune Pontida, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale mq 104 Totale escluse aree scoperte mq 102, rendita € Euro 397,67

Derivante da: Atto del 26/07/2006 Pubblico Ufficiale OMISSIS Sede Varese (VA) Rep. n. 154783 reg. in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31248.1/2006 Reparto PI di Bergamo in atti dal 08/08/2006

Confini: coerenze da nord in senso orario: PIANO SECONDO affaccio area comune, affaccio via stazione, A.U.I., vano scala e affaccio area comune.

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

Dati catastali corrispondenti

Note generali: ALLEGATO 1: visura catastale; ALLEGATO 2: istanza rettifica toponomastica; A: estratto mappa; B: planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria metri 30

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento**

Quadrilocale al 2° piano di mq 108,00 composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno e balcone di mq 8.00.

ALLEGATO B: planimetria catastale, ALLEGATO C: planimetria Licenza di Costruzione, ALLEGATO D/1....D/28: fotografie.

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale: scadente

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole "marsigliesi" coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: mattonelle di marmo e cemento condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: blindato materiale: ferro e legno condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: da ristrutturare
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: da ristrutturare
<i>Scale</i>	posizione: a rampa rivestimento: opus incertum condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti

	conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro a vista diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1963
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con caldaia "Vaillant" posizionata in cucina nel 2018
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1963 / 2018
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Impianto distribuzione con tubazioni esterne realizzate nel 2018 e radiatori in ghisa posati nel 1963.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 834**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruire un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/06/1963 al n. di prot. 834

Rilascio in data 15/06/1963 al n. di prot. 834

Abitabilità/agibilità in data 22/09/1964 al n. di prot. 834

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via stazione 34**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via stazione 34

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 16 del 23/06/2014
Ambito:	RC1 - Ambito residenziale prevalente consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 44 Ambito residenziale prevalente consolidato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via stazione 34

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Numerazione toponomastica mancante

Regolarizzabili mediante: istanza Agenzia Entrate Ufficio Territorio Bergamo

Descrizione delle opere da aggiornare: manca numerazione civica

Note: Istanza già presentata dal CTU.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/01/2003.** In forza di adottato in proprietà esclusiva - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/01/2003 al 26/07/2006. 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 26/07/2006 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 OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria; A rogito di OMISSIS in data 26/07/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/08/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 06/08/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/09/2019 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 27/05/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pontida (BG), Via stazione 34

Non risulta.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Illuminazione scale suddivise fra i proprietari e pulizie a turno.

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: condominio non costituito.

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
balcone	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
		116,00		110,64

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:

Appartamento 1. Ripostiglio	Posto al piano terra Composto da piccolo locale Sviluppa una superficie complessiva di 2.00 mq Valore a corpo: € 1000
--------------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare non sia divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Ai sensi del D.L. 83/2015 convertito, con modificazioni e integrazioni, nella Legge 132/2015, art. 568 c.p.c., si è proceduto alla stima dell'immobile secondo la stima sintetica mono parametrica, (metodo di stima del prezzo di mercato che si basa sull'applicazione di un unico parametro di confronto tecnico ed economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile di valutazione, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute).

Si è quindi proceduto alla valutazione dell'immobile, prendendo come termine di paragone il parametro superficie dell'immobile (S.E.L. Superficie Esterna Lorda), applicando a questo parametro il valore di mercato individuato e ragguagliato secondo lo stato dell'immobile.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pontida;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" Bergamo e Provincia 2021;

"Listino dei prezzi degli immobili" Bergamo e Provincia 2020;

Agenzia immobiliare "Terstudio".;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 500/800 mq.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Ripostiglio Pontida (BG), Via stazione 34**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	108,00	€ 500,00	€ 54.000,00
balcone	2,64	€ 500,00	€ 1.320,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.320,00
Valore corpo	€ 55.320,00
Valore accessori	€ 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 56.320,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.320,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Ripostiglio	110,64	€ 56.320,00	€ 56.320,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.448,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 47.872,00

Valore diritto e quota € 47.872,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 47.872,00

14-12-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Sebastiano Frizzoni