

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 195/2021

PROMOSSA DA

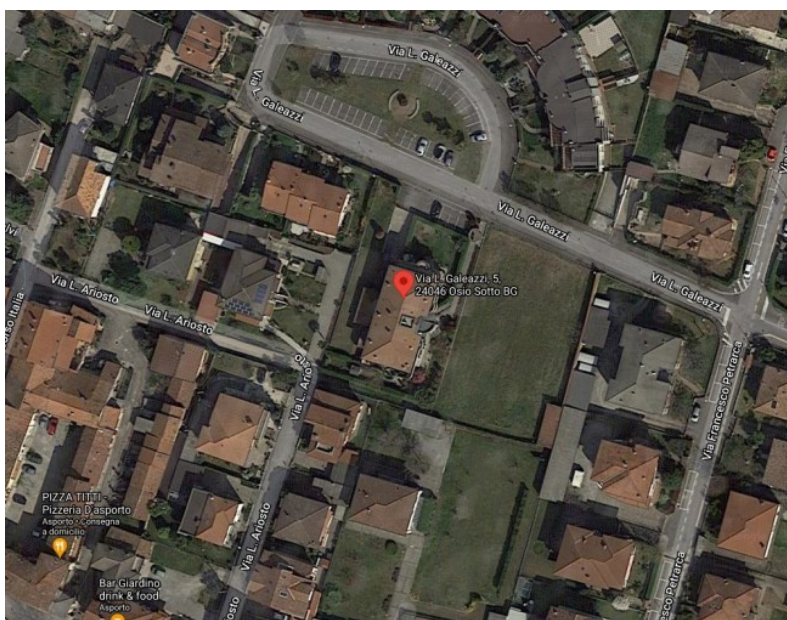
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino
Codice fiscale: PRSVLR74H63A794E
Partita IVA: 03015880168
Studio in: via Papa Giovanni XXIII 18 - 24030 Mozzo
Email: valeria.prestopino@gmail.com
Pec: valeria.prestopino@archiworldpec.it

Beni in **Osio Sotto (BG)**
Località/Frazione
Via Luigi Galeazzi 5

INDICE**Lotto: 001 - ABITAZIONE**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-11-2021 alle 09:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino
Data nomina: 24-06-2021
Data giuramento: 29-06-2021
Data sopralluogo: 15-07-2021
Cronologia operazioni peritali: in data 15-07-2021 mi sono recata presso l'unità immobiliare in oggetto per effettuare il rilievo. E' stato possibile effettuare il sopralluogo presso l'appartamento e il box ma non della cantina. In data 20-07 ho provveduto a terminare il rilievo accedendo anche alla cantina, L'accesso agli atti presso il Comune di Ugnano è stato possibile solo in data 12-10-2021

Beni in **Osio Sotto (BG)**
Via Luigi Galeazzi 5

Lotto: 001 - ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, Via Galeazzi,5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a Bergamo il 07/12/1966 - quota 1/2 OMISSIS, nato a Osio Sotto il 03/10/1965- quota 1/2, foglio 2, particella 1297, subalterno 7, indirizzo Via Gleazzi, 5, piano 1, comune Osio Sotto, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 105 mq, rendita € 482,89

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Partecipa proporzionalmente in ragione di millesimi 92,14 per l'appartamento con cantina alla comproprietà degli enti, vani ed impianti comuni. E' da escludersi come parte comune il solaio al piano sottotetto, in quanto costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante l'ultimo piano dell'edificio

Confini: Confine appartamento: da nord altra unità sub 8, vano scale condominiale, altra unità sub 6, cortile comune; Confine cantina: altra unità sub 8, muro perimetrale, altra unità sub 19, corridoio comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a Bergamo il 07/12/1966 - quota 1/2 OMISSIS, nato a Osio Sotto il 03/10/1965 - quota 1/2, foglio 2, particella 1297, roblem 18, indirizzo Via Galeazzi 5, roblem Osio Sotto, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € 38,63

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Partecipa proporzionalmente in ragione di millesimi 6,55 alla comproprietà degli enti, vani ed impianti comuni. E' da escludersi come parte comune il solaio in sottotetto, in quanto costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamentno sottostante l'ultimo piano dell'edificio

Confini: altra autorimessa sub19, spazio roblem di manovra,altra autorimessa sub 17, muro perimetrale

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni in oggetto sono ubicati nel condominio denominato "Giotto". Il quartiere è prevalentemente residenziale, anche se non lontano abbiamo una zona roblemal. La zona è ben servita, I parcheggi sono sufficienti

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a roblem scorrevole con parcheggi buoni.

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: 10 km da Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare è sita al piano primo di una palazzina, denominato Condominio Giotto, di tre piani fuori terra, circondato da verde condominiale.

L'appartamento è costituito da una zona giorno con cucina a vista, ripostiglio/lavanderia, disimpegno, due roble da letto, bagno e ampia terrazza. Completa la proprietà una cantina al piano interrato.

Tutti i pavimenti sono in gres porcellanato, i serramenti sono con doppio vetro, le tapparelle sono in pvc.

L'ingresso e la zona disimpegno, sono stati controsoffittati per alloggiare dei faretti.

L'immobile risulta essere ben mantenuto e curato.

Superficie complessiva di circa mq **116,63**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta far parte di un piccolo complesso immobiliare con un giardino condominiale, ben tenuto e curato. Il bene in oggetto risulta in buono stato senza particolari problemi evidenti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI



3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: C.E. 70 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione edificio plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/05/1995 al n. di prot. 1329

Rilascio in data 22/05/1995 al n. di prot. 70

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: C.E. 91

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante a C.E. 70/95

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/08/1996 al n. di prot. 3512

Rilascio in data 16/09/1996 al n. di prot. 70

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Concessione a titolo gratuito 32/96

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recinzione condominiale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/03/1996 al n. di prot. 1371

Rilascio in data 05/04/1996 al n. di prot. 32/96

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, Via Galeazzi,5**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell bagno è stato realizzato un gradino, oltre ad un tavolato per realizzare la doccia ad incasso .Nella zona giorno risulta un muretto basso di separazione tra zona cucina e zona giorno. inoltre sono state riscontrate difformità nella dimensione delle portefinestre

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: dimensioni corrette delle finestre , realizzazione gradino nel bagno

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica SCIA : diritti di segreteria</i>	€ 52,00
<i>Pratica SCIA: sanzione</i>	€ 516,00
<i>onorario tecnico</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.568,00	

Note: dovrà essere aggiornata di conseguenza anche la scheda catastale, soprattutto in virtù del fatto che il bagno , essendo stato realizzato un gradino, ha un'altezza differente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Non è mai stata presentata domanda per agibilità per l'intero immobile. Dovrà essere presentata opportuna domanda allegando il collaudo statico (presente nelle pratiche edilizi depositate), le conformità degli impianti ed il catasto. Sono previsti i diritti di segreteria pari a 52,00€ e il costo del professionista pari a circa 1000,00€

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, Via Galeazzi,5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n 8 del 10.04.2014 e pubblicato sul BURL nr 36 del 03.09.201
Zona omogenea:	B5: ambito di riqualificazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.3.5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Osio Sotto (BG) CAP: 24046, Via Galeazzi,5**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/10/1996 al 27/03/2001. 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: Acquistano da BOLOGNA COSTRUZIONI SRL

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquistano da MERCANTI LORENZO e TREMANI SIMONA CARMEN. Le unità immobiliari partecipano proporzionalmente alla comproprietà degli enti, vani e impianti comuni, in particole al bene comune non censibile distinto con SUB 1 costituito da cortile, corsello e scivolo di accesso alle cantine, nonché la cabina Enel posta al pino interrato distinta al sub 24. rimane escluso dalle parti comuni il solaio al piano sottotetto.

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 contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 31/03/2008 ai nn. OMISSIS in data 04/04/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 216000; Importo capitale: € 120000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/10/2010 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 19/10/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/10/2010 ai

nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 78000; Importo capitale: € 60000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/05/2011 ai nn. OMISSIS; per il credito di € 25428,11 Gravante su quota di 1/2 piena proprietà per Mapp 1297 Sub 18 e Sub 7.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/03/2017 ai nn. OMISSIS; Note: Gravante su quota di 1/2 piena proprietà per Mapp 1297 Sub 18 e Sub 7.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2018 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 44900; Note: Gravante su quota di 1/2 piena proprietà per Mapp 1297 Sub 18 e Sub 7.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/03/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/04/2021 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo oneroso - scrittura privata con sottoscrizione di autentica; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2000 ai nn. OMISSIS; servitù con Enel distribuzioni.

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 Osio Sotto (BG), Via Galeazzi,5

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000 € annui

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Ad oggi risultano scadute rate pari a 1.756,72€

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'appartamento con la cantina partecipa proporzionalmente in ragione di millesimi 92,14 e in ragione di millesimi 6,55 per il box, alla comproprietà degli enti, vani ed impianti comuni con particolare riferimento ai beni comuni non censibili distinti con il sub 1 (cortile, corsello, scivolo di accesso, vano scale ascensore disimpegno accesso cantine) nonchè alla cabina elettrica posta la piano interrato distinta con sub 24. E' da escludersi come parte comune il solaio in sottotetto, in quanto costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante l'ultimo piano dell'edificio

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
abitazione	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	21,63	0,25	5,41
		116,63		100,41

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° semestre - 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile di recente realizzazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Accessori:

A 1. Cantina	Svilupa una superficie complessiva di 9.5 mq Valore a corpo: € 3000
A 2. Box	Svilupa una superficie complessiva di 20.10 mq Valore a corpo: € 15000 Note: 12000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni in oggetto rientrano in un un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata effettuata con il criterio "sintetico".

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sotto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti nella zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori medi della zona per un'abitazione con caratteristiche simili varia da 850,00€/mq fino a 1200,€/mq .

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box Osio Sotto (BG), Via Luigi Galeazzi 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.451,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	95,00	€ 1.100,00	€ 104.500,00
terrazzo	5,41	€ 1.100,00	€ 5.951,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.451,00
Valore corpo			€ 110.451,00
Valore accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 128.451,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.451,00

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 Cantina, con annesso Box	100,41	€ 128.451,00	€ 128.451,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 19.267,65

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.760,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.268,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 105.155,35

Valore diritto e quota € 105.155,35

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 105.155,35

19-10-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Prestopino