

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 541/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Abitazione via Mascagni n.6 Comune di Seriate

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Email: milesi.viviana.arch@gmail.com
Pec: vivianamilesi@archiworldpec.it

Beni in **Seriate (BG)**
Località/Frazione
via Pietro Mascagni n.6

INDICE

Lotto: 001 - appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2024 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi
Data nomina: 16-01-2024
Data giuramento: 17-01-2024
Data sopralluogo: 23-03-2024

Cronologia operazioni peritali: Data ispezione catastale 09-02-2024 e 17-04-2024
Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 19-02-2024
Data richiesta atto di compravendita 09-02-2024
Data richiesta di accesso agli atti Comune di Seriate 09-02-2024 prot.7250 del 12-02-2024
Data restituzione pratiche edilizie per email 08-03-2024
Data richiesta dati al locatario nominativo amministratore 23-03-2024 e 15-04-2024

Beni in **Seriate (BG)**
via Pietro Mascagni n.6

Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pietro Mascagni n.6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS quota di 1/2 di piena proprietà OMISSIS quota di 1/2 di piena proprietà, foglio 29, particella 3518, subalterno 1, indirizzo via Mascagni, 6, piano R, comune Seriate, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie mq 87, rendita € 335,70

Derivante da: Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1626.1/2011 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 19/01/2011

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'atto notarile non riporta millesimi di parti comuni ma specifica che l'accesso al locale autoclave - per erogare acqua ai fabbricati sorti sui mappali 3518 e 3519 - avviene attraverso il mappale 3518.

Confini: Appartamento: vano scala condominiale e tre lati prospetto su area comune. Cantina: disimpegno comune, locale caldaia, muro perimetrale, a.u.i.

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

La corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento è corretta

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

Servizi offerti dalla zona: Centro sportivo comunale e Piscine comunali (buona), Centro commerciale alle Valli (buona), magazzino Metro (buona), Negozi di vicinato e farmacia (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pedrengo, Gorle e Orio al Serio distanti 2 e 3 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Serio e PLIS del Serio Nord. L'abitato di Seriate è posto su

entrambe le rive del Serio che lo attraversa in direzione nord-sud.

Attrazioni storiche: Seriate fa parte delle Terre del Vescovado ricche di storia e di cultura. Bergamo Città Alta a 5 Km, Castello Martinengo-Colleoni e Castello di Malpaga a Cavernago a 7 km.

Principali collegamenti pubblici: Bus 1E fermata Seriate via Kennedy, Stazione di Seriate Treno R1 distante 3 km, Aeroporto Orio al serio distante 7 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

In Comune di Seriate via Mascagni n.6 in una abitazione realizzata da IACP - Istituto Autonomo Case Popolari - è ubicato l'appartamento posto al piano rialzato composto da ingresso, cucina abitabile e soggiorno con balcone, disimpegno zona notte, due camere da letto, bagno e da vano cantina sito al piano terra.

Superficie complessiva di circa mq **99,79**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3518 sub.1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il bene immobiliare in oggetto così come il fabbricato residenziale hanno mantenuto le caratteristiche costruttive, gli impianti e le finiture dell'anno di costruzione. Lo stato di manutenzione dell'appartamento con cantina risulta essere sufficiente in quanto non si riscontrano recenti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sia per le finiture interne che per gli impianti che non rispettano la normativa vigente.

In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione, è ipotizzabile una insufficienza nel comportamento antisismico e nell'isolamento termoacustico in relazione alla più recente normativa vigente.

Le fotografie allegate descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere sia del fabbricato residenziale che dei beni in oggetto.

Varie

Il fabbricato residenziale, costituito da due corpi a piani sfalsati aggregati da scala interna, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

fondazioni di tipo continuo in calcestruzzo armato; strutture verticali in c.a. per il piano terra e muratura portante in laterizio per la parte soprastante fino alla copertura del tetto; struttura orizzontale per solette a struttura mista in laterizio con travetti armati in calcestruzzo; scale e balconi sono in c.a. incastrati a sbalzo nei muri di ambito.

La copertura del tetto è in tegole con gronda in c.a. e le facciate esterne sono intonacate con una zoccolatura in pietra ad altezza variabile.

FINITURE INTERNE APPARTAMENTO piano rialzato

Pavimenti: piastrelle in graniglia costituiti da scaglie di marmo a colore misto dim.25x25 per tutto l'appartamento.

Rivestimenti: cucina e bagno ceramica dim.15x15 h.150 di tipo lucida colore bianco.

Zoccolini: di legno. Balcone: zona giorno, pavimento e zoccolino in gres dim.15x7.5 colore rosso argilla posato a spina di pesce; soglie in pietra tipologia marmo Botticino; parapetto in ferro verniciato colore marrone.

Serramenti interni: porte di legno con inserto centrale di vetro.

Serramenti esterni: di legno verniciato di colore bianco; oscuramento con ante di legno colore marrone chiaro.

Servizio igienico: lavabo, vaso e vasca, in sostituzione del bidet è stata posta una lavatrice. Tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate.

Riscaldamento: autonomo a metano.

Impianti: sono presenti tutti gli impianti che, allo stato di fatto, non rispettano la normativa vigente.

FINITURE INTERNE CANTINA piano terra

Porta d'ingresso in legno con chiusura a catenaccio e lucchetto; pavimento in battuto di cemento; pareti e soffitto intonacati di colore bianco; piccola finestra in ferro con inferriata esterna.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1966
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	metano
Stato impianto	autonomo
Potenza nominale	termica max kw 24.0
Note	E' presente il contratto pulizia fumi scadenza 05-06-2025

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 110/66**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/05/1966 al n. di prot. 6233

Rilascio in data 23/06/1966 al n. di prot. 110

Abitabilità/agibilità in data 05/01/1968 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pietro Mascagni n.6**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pietro Mascagni n.6**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.28 del 13-06-2022
Zona omogenea:	Tessuti edificati a media trasformabilità
Norme tecniche di attuazione:	art.23 Tessuto di recente impianto
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10.60

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Pietro Mascagni n.6**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/10/2007. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/10/2007 al 14/01/2011. In forza di accettazione di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta il 19-01-2011 ai nn. OMISSIS in morte di OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/01/2011 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.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 14/01/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000/00; Importo capitale: € 120.000/00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/11/2023 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 economico [A3] sito in Seriate (BG), via Pietro Mascagni n.6

Il bene oggetto della procedura esecutiva non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico e affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state rilasciate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: //

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Il locatario riferisce che non paga le spese condominiali. Si rileva che non è stato possibile risalire al nominativo dell'amministratore del condominio in quanto dal sopralluogo eseguito non risulta presente la targa con il nominativo.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'atto notarile non descrive i millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato è dotato di un vano scala per il collegamento verticale e non risultano essere presenti percorsi esclusivi e/o accessori dedicati all'accessibilità per persone con disabilità motorie o sensoriali.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono presenti dotazioni condominiali e particolari vincoli.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Come dichiarato dal locatario non è presente il certificato energetico.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.LGS. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Non sono state rilevate cause in corso o la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

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

La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva delle pertinenze, è stata ricavata dagli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Seriate comparata con i dati catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	83,57	1,00	83,57
balcone	sup lorda di pavimento	5,62	0,33	1,85
cantina P.T.	sup lorda di pavimento	10,60	0,50	5,30
		99,79		90,72

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura dell'immobile non è consentita una divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione tipulato in data 01/05/2021 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo il 18/05/2021 ai nn.1897 serie 3T

Tipologia contratto: 4, scadenza 30/04/2025

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

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

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità similari. Per la valutazione dei beni immobili in oggetto, considerata la tipologia, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d'uso, l'ubicazione e la locazione. Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizioni, verificato con le agenzie immobiliari della zona, il listino immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI per immobili della stessa tipologia e condizioni.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Seriate.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Quotazioni mercato immobiliare per immobili residenziali in vendita a febbraio 2024: valore medio euro 1.645,00 al metro quadro.

Altre fonti di informazione:
Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia; altre pubblicazioni specializzate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Seriate (BG), via Pietro Mascagni n.6

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 90.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	83,57	€ 1.000,00	€ 83.570,00
balcone	1,85	€ 1.000,00	€ 1.850,00
cantina P.T.	5,30	€ 1.000,00	€ 5.300,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 90.720,00
Valore corpo			€ 90.720,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.720,00

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 economico [A3]	90,72	€ 90.720,00	€ 90.720,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.072,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 81.648,00

Valore diritto e quota € 81.648,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 81.648,00

Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Elaborati grafici di progetto Licenza Edilizia per nuova costruzione di un fabbricato residenziale IACP
- Estratto mappa
- N.C.E.U. scheda catastale abitazione

23-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Viviana Milesi