

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 434/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Abele Morelli
Codice fiscale: MRLBLA56T01A794I
Studio in: via L. Palazzolo 1 - 24049 Verdello
Telefono: 3356068253
Email: morelli.abele@gmail.com
Pec: abele.morelli@geopec.it

Beni in **Treviglio (BG)**

Località/Frazione

Via Magenta 2

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	7
Corpo: A.....	7
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	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
Regime fiscale della vendita	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-03-2024 alle 9,10
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Abele Morelli
Data nomina: 19-10-2023
Data giuramento: 31-10-2023
Data sopralluogo: 16-11-2023

Beni in **Treviglio (BG)**
Via Magenta 2

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Magenta 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (c.f. OMISSIS), nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 27, particella 6593, subalterno 7, indirizzo Via Magenta 2, piano 3, comune Treviglio, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 77 mq., rendita € 454,48

Derivante da: Atto del 30/11/2005. pubblico ufficiale OMISSIS, sede OMISSIS (BG), repertorio n. 626886 - compravendita. Nota presentata con modello unico n. 47671.1/2005, reparto PI di Bergamo, in atti dal 14/12/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 29,38

Confini: Vedasi planimetrie allegate

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

L'identificazione catastale corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il condominio in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di perizia è sito in una zona residenziale popolare, nella periferia nord ovest del territorio comunale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari a 1 km (buona), scuole medie a 1 km (buona), scuole superiori a 2 km (buona), ospedale pubblico a 2 km (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 22 km..

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a 1 km., aeroporto Orio al Serio a 22 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento al terzo piano di un edificio condominiale composto da otto appartamenti disposti su quattro piani, privo di ascensore.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio, un disimpegno e due balconi.

Al piano soprastante (nel sottotetto) trovasi un'area di proprietà esclusiva, recintata con assi di legno e adibita a ripostiglio.

Al piano interrato è collocata una cantina.

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: terzo (quarto fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2021

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (tre piani oltre al piano terra) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'interno dell'appartamento sono precarie sia in riferimento allo stato fisico (manutenzioni ordinarie assenti) e sia sotto l'aspetto igienico sanitario (scarsa pulizia).

Il condominio, in generale, è stato interessato da recenti interventi edilizi riguardanti la posa del cappotto ed il rinnovo delle barriere metalliche dei balconi.

Le parti condominiali si presentano in buono stato

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pavimento alla veneziana condizioni: da normalizzare
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	anni 1990
<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>	Impianto centralizzato condominiale
<i>Stato impianto</i>	buono

Potenza nominale	293 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	L'impianto è presente ma non funzionante
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

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Magenta 2

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

Note: Il condominio in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 2 settembre 1967, presumibilmente nell'anno 1965. Dal momento della costruzione non risultano altri interventi presso l'unità immobiliare che risulta immodificata e conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Magenta 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale del 30/11/2012
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 31 - TESSUTO CON CARATTERI ARCHITETTONICI UNIFORMI
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:	0,55 mq./mq.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	13,00 mt.
Volume massimo ammesso:	ampliamento una tantum del 10%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG) CAP: 24047, Via Magenta 2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/12/1987 al 30/11/2005. 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 30/11/2005 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/11/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Treviglio in data 09/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 135.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 17/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/10/2023 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 , Via Magenta 2

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 2.000,00 euro /anno compresa quota riscaldamento. Circa 700,00 Euro /anno senza quota riscaldamento.

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: Euro 2.030,00 per esercizio ordinario. Euro 6.010,00 per rate straordinarie straordinarie scadute.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 29,38

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 194,35 Kwh/mq. anno

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di Prestazione Energetica esistente (redatto in occasione del contratto di locazione) è riferito ad un periodo antecedente il recente intervento condominiale di realizzazione del cappotto. Se questo intervento venisse combinato con la sostituzione dei serramenti si otterrebbe un Indice di prestazione Energetica pari a 174,77 Kwh/mq. anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	71,00	1,00	71,00
Accessorio (balconi)	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
Accessorio (sottotetto)	sup lorda di pavimento	15,00	0,20	3,00
Accessorio (cantina)	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		99,00		77,81

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.

Criteria 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 2023

Zona: Treviglio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è attuabile la divisibilità dei beni

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 14/03/2022 per l'importo di euro 7.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Bergamo 2 il 14/03/2022 ai nn.001039 - serie 3T

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 28/02/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/12/2025

Data di rilascio: 28/02/2030

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: nessuna

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

Opponibilità ai terzi: SI

prima scadenza disdettabile

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

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima. La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro/mq. 800,00 ÷ 1.200,00 ;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili 2023 F.I.M.A.A..

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]****Treviglio (BG), Via Magenta 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.467,00.

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima. La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	71,00	€ 700,00	€ 49.700,00
Accessorio (balconi)	2,31	€ 700,00	€ 1.617,00
Accessorio (sottotetto)	3,00	€ 700,00	€ 2.100,00
Accessorio (cantina)	1,50	€ 700,00	€ 1.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.467,00

Valore corpo	€ 54.467,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.467,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.467,00

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]	77,81	€ 54.467,00	€ 54.467,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.446,70

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 49.020,30

Valore diritto e quota € 49.020,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 49.020,30

12.6 Regime fiscale della vendita

vendita immobiliare non soggetta a I.V.A.

Allegati

- 1) cartella compressa contenente le fotografie e la planimetria catastale.
- 2) succinta.
- 3) versione privacy perizia.
- 4) check list.
- 5) foglio riassuntivo degli identificativi catastali.
- 6) planimetrie stato di fatto 1.
- 7) planimetria stato di fatto 2.
- 8) Contratto di locazione

04-01-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Abele Morelli